

**BELEIDSKADER HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN AGRARISCHE  
BEDRIJFSBEBOUWING IN HET BUITENGEBIED (VAB) BOMMELERWAARD**



**Vastgesteld 30 maart 2017**





## Begripsomschrijvingen

### **Aan het buitengebied gebonden bedrijven:**

Bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf met eigen kweek, paardenpension/ -stalling, kennel/ dierenasiel en hondensportaccommodatie.

### **Agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt.

### **Agrarische verwante bedrijven:**

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

### **Ambachtelijke bedrijven:**

Kleinschalige bedrijven die gericht zijn op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht. Voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bierbrouwerijen, klokkenmakerijen, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen.

### **Bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **Bebouwing met karakteristieke waarde en/of beeldbepalende waarde:**

Bebouwing die in gemeentelijke beleidsdocumenten is aangewezen als bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde.

### **Detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **Extensieve dagrecreatie:**

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen.

### **Extensieve verblijfsrecreatie:**

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions.

### **Functieverandering:**

Vormen van hergebruik - al dan niet door middel van sloop of herbouw - waarvoor een planologische bestemmingsverandering noodzakelijk is, in de vorm van een omgevingsvergunning voor afwijking van, een wijziging van of een herziening van het bestemmingsplan.

### **Gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Kas:**

Een gebouw waarvan de wanden en het dak hoofdzakelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten.

**Kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:**

Kleinschalige vormen van horeca, die qua exploitatievorm passen bij het (dag)recreatief (mede)gebruik van het buitengebied, waar mogelijk kleinere etenswaren worden verstrekt, zoals een eethuisje, ijssalon, of theetuin.

**Monumentale bebouwing:**

Bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

**Opslagbedrijven:**

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, be- of verwerking, handel of soortgelijke activiteiten, voor zover die bedrijven vallen onder categorie 1 of 2 uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, versie 2009. Voorbeeld van een opslagbedrijf is een meubelopslagbedrijf.

**Overige bedrijven:**

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

**Verevening**

Maatregelen ter versterking van bijvoorbeeld natuur, landschap, water, cultuurhistorie en maatschappelijke voorzieningen, als compensatie voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

**Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied:**

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



*Agrarische bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde*

## Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer .....</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1 Achtergrond .....	7
1.2 Doelstellingen .....	9
1.3 Beleidsstatus .....	9
<b>Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering .....</b>	<b>11</b>
2.1 Gebiedskarakteristiek .....	11
2.2 Uitgangspunten.....	12
2.3 Algemeen functieverandering.....	13
2.4 Nadere eisen algemeen.....	13
<b>Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen .....</b>	<b>14</b>
3.1 Inleiding .....	14
3.2 Verbouw van vrijgekomen karakteristieke/beeldbepalende bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden .....	15
3.3 Nieuwe woning(en) .....	15
3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop.....	17
3.4.1. Nieuwe bijgebouwen .....	17
3.4.2. Uitbreiding van een bestaande woning.....	18
3.4.3. Saldering (ook over de gemeentegrens heen).....	19
3.5 Glastuinbouw.....	19
3.5.1 Nieuwe woning(en) .....	20
3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop .....	20
3.6 Uitwisselbaarheid bebouwing .....	21
<b>Hoofdstuk 4 Functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid .....</b>	<b>22</b>
4.1 Inleiding .....	22
4.2 Voorwaarden hergebruik .....	22
4.3 Regeling hergebruik .....	23
4.4 Glastuinbouw.....	25
<b>Hoofdstuk 5 Functieverandering naar veldopstellingen van zonnepanelen .....</b>	<b>26</b>
<b>Hoofdstuk 6 Flexibiliteit grenswaarden .....</b>	<b>27</b>
6.1 Bouwmogelijkheden woning en niet-agrarisch hergebruik bedrijfsbebouwing .....	27
<b>Bijlage 1 Sloopverplichting .....</b>	<b>28</b>

## Leeswijzer

Bij brief van 31 maart 2016 is de regionale handreiking "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)" toegestuurd aan de gemeenten van de Regio Rivierenland. De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben de ambitie uitgesproken om op basis van deze handreiking te komen tot één gelijklopend beleidskader voor de Bommelerwaard. De handreiking is daartoe op onderdelen aangepast naar de Bommelerwaardse situatie.

Het beleidskader "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard" is opgedeeld in vijf hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt kort de aanleiding geschetst voor het ontwikkelen van dit beleidskader en is aangegeven welke doelstellingen met het beleidskader worden nagestreefd. Daarnaast wordt ingegaan op de status van het beleidskader en de wijze waarop de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel willen omgaan met verzoeken tot functieverandering.

In hoofdstuk 2 wordt het landschappelijke karakter van de Regio Rivierenland beknopt beschreven en is ingegaan op de aard en het karakter van de agrarische bedrijven die in de regio gevestigd zijn. Verder worden de algemene uitgangspunten gepresenteerd waaraan hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in alle gevallen moet voldoen.

In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor woonfuncties en de voorwaarden waaronder hier mogelijkheden voor worden geboden. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en vrijgekomen solitair gelegen kassen.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke mogelijkheden worden geboden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige doeleinden. Er wordt aandacht besteed aan de voorwaarden voor hergebruik, de mogelijkheden voor hergebruik per type bedrijvigheid, de mogelijkheden voor sloop en vervangende nieuwbouw en nieuwbouw van bedrijfsruimte in ruil voor de sloop van kassen.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeenten om willen gaan met situaties, waarin niet geheel aan de grenswaarden wordt voldaan, maar sloop wel wenselijk is uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.

In een eerder vastgestelde versie van het beleidskader VAB was een afwijkend hoofdstuk 5 opgenomen. Daarin zat een regeling die voorzag in extra uitbreidingsruimte voor bestaande en als zodanig bestemde niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze regeling maakt niet langer deel uit van het voorliggende beleidskader. Het merendeel van de gemeenten uit de Regio Rivierenland heeft deze regeling inmiddels vertaald in hun bestemmingsplannen Buitengebied. Bovendien bleek in de praktijk de verwerking van dit onderdeel in het beleidskader niet logisch.

Het nu voorliggende beleidskader VAB vervangt na vaststelling het eerder vastgestelde beleidskader VAB. De regeling voor extra uitbreidingsruimte voor niet-agrarische bedrijven maakt dan geen deel meer uit van het beleidskader VAB, maar zal alleen nog voortbestaan als regeling in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

In Nederland neemt het aantal agrarische bedrijven al vele decennia gestaag af. In 1960 waren er bijvoorbeeld nog 301.000 bedrijven. Alleen al vanaf 2000 was sprake van een afname van het aantal bedrijven met 31 procent. In 2013 waren er nog ruim 67.000 bedrijven over. De oppervlakte landbouwgrond is in diezelfde periode 2000-2013 met slechts 7 procent afgenomen<sup>1</sup>. De boerenbedrijven zijn dus steeds groter geworden. Deze schaalvergroting, in combinatie met onder meer een verdere intensivering, specialisering en professionalisering, zorgt ervoor dat de agrarische sector concurrerend kan werken binnen een open wereldmarkt.

Een bijkomend negatief effect van de afname van het aantal bedrijven is dat agrarische bedrijfsbebauwing haar oorspronkelijke functie verliest. In de beginperiode ging het vooral om kleine karakteristieke boerderijtjes die relatief makkelijk konden worden getransformeerd in woonboerderijen. De laatste decennia komen echter steeds grotere complexen leeg te staan, waarbij geschikte vormen van hergebruik minder makkelijk te realiseren zijn. Deels komt dit omdat de bebouwing vanuit een bouwkundig oogpunt niet altijd geschikt is voor een ander gebruik (bijvoorbeeld glasopstanden of varkensschuren). Daarnaast speelt ook mee dat de overheden van oudsher terughoudend zijn geweest met het toelaten van nieuwe functies in het landelijke gebied. Omdat leegstand van gebouwen op termijn echter leidt tot ongewenste verrommeling van het landelijke gebied zijn de overheden de afgelopen jaren actiever gaan nadenken over het onderwerp "vrijkomende agrarische bedrijfsbebauwing".

Door Regio Rivierenland is in 2008 het "Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebauwing in het buitengebied" vastgesteld. Dit beleidskader was een uitwerking van het provinciaal beleid zoals vastgelegd in het toenmalige Streekplan Gelderland 2005. Van het streekplanbeleid kon worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen werd en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken konden beargumenteren waarom afgeweken werd. Door de gemeenteraden van de bij de regio aangesloten gemeenten is het beleidskader, al dan niet in (licht) aangepaste vorm, vastgesteld.

In de periode na 2008 is de regeling beleidsmatig toegepast, en door de meeste gemeenten ook doorvertaald in hun bestemmingsplannen "Buitengebied". Dit heeft er toe geleid dat medewerking kon worden verleend aan diverse initiatieven waarbij agrarische bedrijfsbebauwing werd gesloopt om plaats te maken voor woningen. Ook zijn er andere bedrijfsfuncties in de bebouwing toegelaten (al of niet in combinatie met sloop van boventallige bebouwing). Dit kwam de vitaliteit én de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het buitengebied ten goede. In zoverre heeft het beleidskader wel degelijk een positieve bijdrage geleverd aan het bestrijden van leegstand in het landelijke gebied. Dit ondanks het feit dat door de economische crisis van de afgelopen jaren er minder vraag was naar nieuwe woningen of nieuwe bedrijfslocaties.

Ondanks de lokale successen is uit een recente evaluatie van het beleidskader ook duidelijk geworden dat het beleid op onderdelen zou kunnen worden verbeterd. De sterke nadruk op kwantitatieve normen (sloopverplichtingen) heeft bijvoorbeeld tot gevolg gehad dat initiatieven die in potentie een ruimtelijke kwaliteitsverbetering konden opleveren niet doorgingen omdat (net) niet voldaan werd aan de minimale sloopvereiste. Ook is tegen de wens van de gemeenten in onder invloed van de provincie in 2008 teveel nadruk gelegd op de bouw van woongebouwen in plaats van vrijstaande woningen. De praktijk van de afgelopen jaren heeft echter geleerd dat er weinig behoefte is aan woongebouwen. Bovendien worden woongebouwen in hun verschijningsvorm vaak niet als passend ervaren in het landelijke gebied.

Omdat Regio Rivierenland ook de komende jaren te maken zal krijgen met een toename van de hoeveelheid vrijkomende bebouwing (zie kader) is besloten het beleidskader uit 2008 te actualiseren. Daarbij is gekozen om de hoofdopzet van dat beleidskader in stand te laten en vooral de door de gemeenten voorgedragen verbeteringen te verwerken. Nog steeds gaat het daarbij in essentie om een keuze tussen sloop van alle opstallen in ruil voor een vorm van woningbouw óf het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties. Door de

---

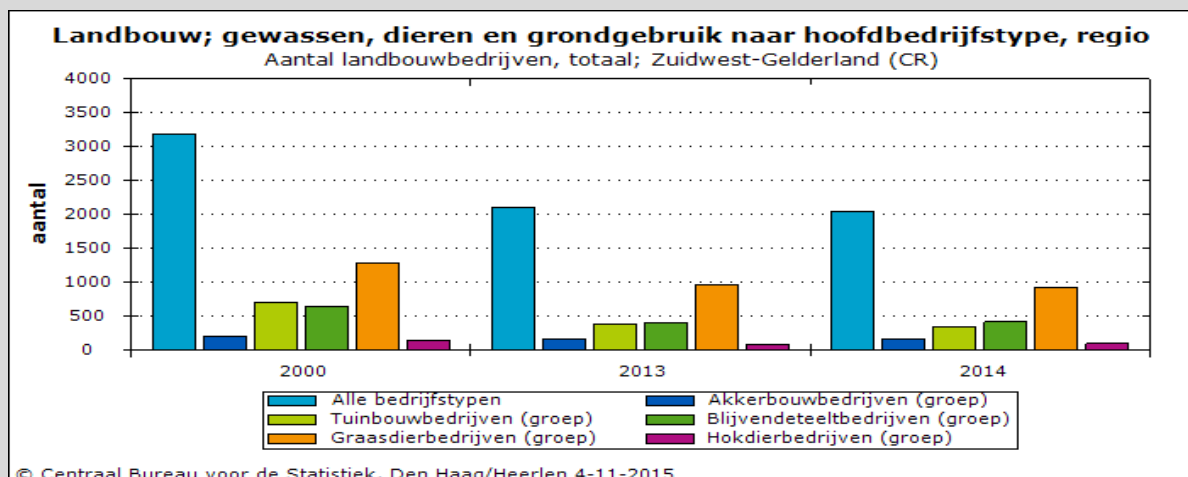
<sup>1</sup> Kengetallen afkomstig van het CBS

overprogramming in de woningbouwplannen en het overaanbod van bedrijventerreinen is die keuze mogelijk niet altijd evident. Op gemeentelijk niveau zal daarom vaak afstemming nodig zijn met onder meer het lokale woningbouwbeleid en het regionaal woningbouwprogramma.

Nieuwe oplossingen om de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing tegen te gaan worden in deze nota niet aangereikt. Een vaak genoemde financiële saneringsregeling overstijgt in ieder geval de gemeentelijke mogelijkheden. Wel zal er op lokaal niveau ruimte moeten zijn om creatieve dwarsverbanden te leggen tussen het toelaten van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied (anders dan de in deze nota genoemde vormen van wonen en werken) en het saneren van agrarische bedrijfsgebouwen. Mogelijk zal de agrarische sector zelf ook meer verantwoordelijkheid moeten dragen bij het saneren van bedrijfsgebouwen.

### Vrijkomende agrarische bebouwing in Regio Rivierenland

Het aantal landbouwbedrijven neemt ook in de Regio Rivierenland gestaag af. In het Coropgebied Zuidwest-Gelderland (= Regio Rivierengebied) waren er 2014 nog 2.049 landbouwbedrijven, tegenover 3.193 in het jaar 2000. Een afname van ± 36%. Ook in de voorafgaande periode was al sprake van een sterke afname van het aantal bedrijven. In 1980 waren er bijvoorbeeld nog 4693 bedrijven. Het totale aantal bedrijven over de gehele periode 1980-2014 is dus met 56% afgenomen.



In een studie van Alterra Wageningen (Nadere analyse vrijkomende agrarische bebouwing in Gelderland, maart 2015), dat in opdracht van de provincie Gelderland is opgesteld, wordt voorspeld dat in het Rivierenland (is Coropgebied Zuidwest Gelderland met Druten) tussen 2012 en 2030 bijna 1 miljoen m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij zal komen, waarvan 2/3 zal bestaan uit (vrijstaande) bedrijfsgebouwen. De rest bestaat uit woonhuizen en daaraan verbonden bijgebouwen. In de graasdierhouderij (met name melkvee) komt de meeste agrarische bebouwing vrij. In het Rivierenland is ruim de helft van de vrijkomende bebouwing (540.000 m<sup>2</sup>) afkomstig van de graasdiersector. De tuinbouw en/of blijvende teelt is relatief sterk vertegenwoordigd (180.000 m<sup>2</sup>). Relatief weinig gebouwen van de intensieve veehouderij komen vrij (80.000 m<sup>2</sup>). Dit komt overeen met de relatieve afwezigheid van deze sector in het rivierengebied. Een groot deel van de bebouwing dat vrijkomt is gebouwd in de periode 1970-2000. Bij de graasdierbedrijven gaat het dan om de eerste generatie ligboxenstallen. Vaak hebben deze gebouwen ook nog asbestdaken.

In het rapport van Alterra wordt verder gesteld dat niet ieder vrijkomend agrarisch erf en/of gebouw hetzelfde potentieel voor ontwikkeling heeft. Vooral verder van de grotere woonkernen en snelwegen gelegen bebouwing is minder kansrijk. Voor die bebouwing ligt sloop het meest voor de hand. Dit is ook van toepassing voor bebouwing gelegen in waardevolle landschappen of in het Gelders Natuurnetwerk.

Alterra geeft in haar rapport nog een belangrijk signaal af. Het stelt: **"Innovatieve oplossingen voor zowel herbestemmen als sloop van de vrijkomende schuren zullen naast die nu al gebruikelijke oplossingen hard nodig zijn. Slimme deals zijn nodig voor de financiering van de transformatie.**



**Daarbij valt te denken aan het meekoppelen van zaken zoals schaalvergroting veehouderij, asbestverwijdering, banenplannen, krimp, innovaties en wellicht duurzame energieproductie/mestverwerking. Gezien de grote omvang en complexiteit van de problematiek met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwing dienen overheden, ondernemers en gebruikers samen de handschoen op te pakken.”**

## 1.2 Doelstellingen

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving waarbij de nieuwe bewoners ook bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van het buitengebied;
- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na beëindiging van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien.

## 1.3 Beleidsstatus

In regionaal verband is het beleidskader opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de Regio Rivierenland te weten de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.

Dit regionale beleidskader is in eerste aanleg een handreiking voor de betrokken gemeenten. Zij kunnen dit beleidskader waar gewenst of nodig verder uitwerken en eventueel opnemen in hun bestemmingsplannen.

Voorts kunnen aan dit beleidskader geen rechten worden ontleend. Het blijft een afweging of individuele initiatieven strekken tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoen aan het begrip “een goede ruimtelijke ordening”. Bij die afweging kunnen ook andere ontwikkelingen die niet in dit beleidskader zijn benoemd van belang zijn, zoals bijvoorbeeld beleid van andere overheden, “woningbouwcontingenten” of milieuzoneringen.



*Landschappelijke kwaliteit buitengebied vergroten door sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing*

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing". Dit in tegenstelling tot de tijd van het streekplan Gelderland 2005. Gemeenten hebben dus nu, rekening houdende met algemene (provinciale) beleidskaders, meer ruimte om zelf invulling te geven aan dit onderwerp. Tegelijkertijd hebben de bij de Regio Rivierenland betrokken gemeenten met het opstellen van dit beleidskader ook willen voorkomen dat binnen de regio totaal verschillend wordt omgegaan met vrijkomende bebouwing. Maatwerk met inachtneming van algemene spelregels zal in de praktijk de voorkeurswerkwijze zijn.

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben ervoor gekozen gezamenlijk de regionale handreiking nader af te stemmen op de situatie in de Bommelerwaard.

Het beleid zoals verwoord in deze nota is niet van toepassing op intensiveringsgebieden en reserveconcentratiegebieden voor de glastuinbouw en paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard. In deze gebieden ligt het primaat bij intensivering van de (glas)tuinbouw en paddenstoelenteelt. In de zogenaamde extensiveringsgebieden voor de glastuinbouw en paddenstoelenteelt geldt het beleidskader VAB wel.

Daarnaast kunnen de beide gemeenten aanvullende gebieden aanwijzen waar zij geen of beperktere ruimte willen bieden voor functieverandering. Redenen hiervoor kunnen zijn dat de gemeenten een gebied in de toekomst willen bestemmen voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling, woningbouw of intensivering van de agrarische functies en het daardoor niet wenselijk vinden om kapitaalintensieve investeringen toe te staan. Daarnaast kunnen in gebieden waarden (archeologie, cultuurhistorie, landschap) aanwezig zijn, die bij toepassing van het beleidskader in het geding kunnen komen.

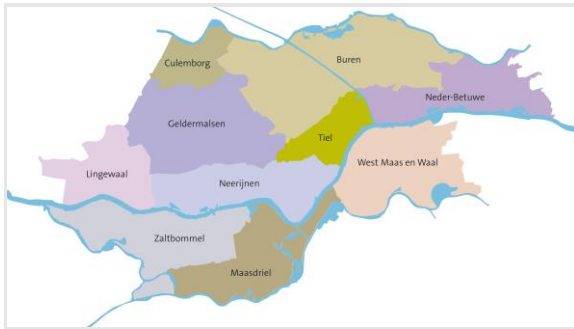
In hun onderliggende bestemmingsplannen kunnen de gemeenten de toepasbaarheid van het beleidskader nader afstemmen op de hiervoor genoemde gebieden.

Medewerking van de gemeenten is verder afhankelijk van de mate waarin functieverandering voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader en de lokale situatie.

## Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering

### 2.1 Gebiedskarakteristiek

De Regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waar van oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies. Wat betreft de agrarische functies gaat het veelal om relatief kleine bedrijven waarvan een groot deel actief is in de fruitteelt. Op veel plaatsen zijn kassen en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zoals foliekassen aanwezig. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn vaak een combinatie van oudere bakstenen schuren en moderne damwandloodsen.



*Gemeenten van Regio Rivierenland*



*Bommelerwaard*

De verwachting is dat een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven op de oeverwallen door hun relatief beperkte omvang de komende tijd de bedrijfsvoering zal beëindigen. Voor de monumentale of beeldbepalende oudere bakstenen schuren geldt dat verbouw tot woon- of werkruimte een goede optie is, mits de bouwkundige kwaliteit van de schuren nog relatief goed is, en de schuren qua vormgeving geschikt zijn als woon- of werkruimte. Voor de moderne damwandloodsen geldt dat hergebruik voor bedrijfsmatige functies een optie is maar dat vervangende nieuwbouw in sommige gevallen de voorkeur verdient om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

De komgebieden worden gekenmerkt door hun landschappelijk open karakter. Het zijn laaggelegen en relatief natte gebieden die van oudsher niet geschikt waren voor bebouwing. De gebieden werden veelal gebruikt voor melkveehouderij. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn als gevolg van de ruilverkaveling linten van boerderijen gebouwd door de kommen. De agrarische bedrijven die in de komgebieden zijn gevestigd zijn relatief omvangrijke melkveehouderijen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn relatief nieuw en bestaan uit een combinatie van bakstenen schuren en damwandloodsen. De verwachting is dat de agrarische sector in de komgebieden meer toekomstperspectief heeft dan op de oeverwallen. De meeste gronden zullen dan ook agrarisch gebruikt blijven worden. Wel zal door schaalvergroting een deel van de bedrijven verdwijnen waarna de agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Daarbij gaat het om relatief grote oppervlaktes in de vorm ligboxenstallen. Hergebruik is soms een goede optie maar niet altijd wenselijk vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt.

In de Bommelerwaard zijn relatief veel paddenstoelenkwekerijen gevestigd met omvangrijke bedrijfsloodsen. Deze loodsen zijn weliswaar geschikt voor verschillende vormen van bedrijfsmatig hergebruik, maar uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het vaak ook wenselijk te streven naar sloop en vervangende nieuwbouw van bedrijfsruimte of van woningen.

## 2.2 Uitgangspunten

Er is een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen:

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan)<sup>2</sup>;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming al is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader is voor beide soorten bebouwing het begrip “**vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied**” van toepassing;
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn;
- overige gronden, die niet tot de nieuwe functie behoren, krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak;
- indien sprake is van een wijziging in een bedrijfsmatige functie dient de bedrijfslogistiek, waaronder laad- en losactiviteiten en parkeren worden verstaan, geheel op eigen erf te worden afgewikkeld dan wel plaats te vinden;
- de gemeente kan een eigen systeem van extra verevening hanteren.

De in dit beleidskader genoemde mogelijkheden voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen gelden nadrukkelijk niet voor kassen. Uitgangspunt bij kassen is dat die bij functieverandering altijd dienen te worden gesloopt.



*Behoud van monumentale bedrijfsgebouwen door ruime mogelijkheden voor hergebruik*

<sup>2</sup> In het buitengebied liggen ook niet-agrarische bedrijfsgebouwen die leeg kunnen komen te staan. Hoewel het hier in de praktijk om een minder omvangrijke ruimtelijke opgave gaat, zitten er overeenkomsten met de problematiek van vrijkomende agrarische gebouwen. Dit beleidskader is echter niet toegespitst op de niet-agrarische bedrijfscomplexen. Bij die complexen spelen aanvullende aandachtspunten mee, zoals het feit dat er verschillende bestemmingen (toegelaten milieucategorieën) van toepassing kunnen zijn, en er daardoor meer diversiteit is in hergebruiksmogelijkheden.

### 2.3 Algemeen functieverandering

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan – onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden – worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. In de onderstaande tabel wordt – zonder inhoudelijk verder in te gaan op regelingen en voorwaarden – weergegeven welke mogelijkheden de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel willen bieden voor functieverandering en waar deze mogelijkheden in dit beleidskader verder worden uitgewerkt.

<b>Sloop</b>	<b>Verandering</b>	<b>Verwijzing</b>
Omvangrijke sloop >1.000 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw of >800 m <sup>2</sup> paddenstoelenteelt	Nieuwe woning(en)	Paragraaf 3.2, 3.3.
Geringe sloop	Nieuwe bijgebouwen Uitbreiding bestaande woning Saldering	Paragraaf 3.4
Omvangrijke sloop glastuinbouw >3.500m <sup>2</sup>	Nieuwe woningen(en)	Paragraaf 3.5.1/2
Geringe sloop glastuinbouw	Nieuwe bijgebouwen Uitbreiding bestaande woning Saldering	Paragraaf 3.5.3
Sloop of hergebruik	Nieuwe werkfunctie	Hoofdstuk 4

### 2.4 Nadere eisen algemeen

Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.2 kunnen de gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan de uitvoering van de nieuwe of uit te breiden bebouwing. Zo kunnen nadere eisen gesteld worden aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen.

## Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen

### 3.1 Inleiding

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkaavel in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Behalve voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen wordt in paragraaf 3.5 ook een regeling gepresenteerd voor sanering van leegstaande kassen.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen met een monumentale of beeldbepalende waarde verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;
- een nieuwe woning of woningen worden gebouwd;
- een nieuw bijgebouw worden opgericht of een bestaand bijgebouw worden vergroot;
- de inhoud van een bestaande woning worden vergroot.

In de paragrafen 3.2 t/m 3.6 wordt uitgebreid ingegaan op de bovengenoemde mogelijkheden. De regeling is bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te behouden en landschaps-ontsierende bebouwing te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden "terugverdiend" door de bouw van één of meerdere woningen. De sloop van relatief geringe hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing (< 1000 m<sup>2</sup>) kan worden "terugverdiend" door de verruimde mogelijkheden die de gemeenten bieden voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van de bestaande woning.

De in dit beleidskader genoemde verruimde mogelijkheden voor de bouw van woningen of bijgebouwen of het uitbreiden daarvan, worden enkel geboden op voorwaarde dat **alle** bedrijfsgebouwen, bouwwerken en bijbehorende voorzieningen (zie overzicht in bijlage 1) op het perceel worden gesloopt. Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden de bouwwerken en bijbehorende voorzieningen niet meegerekend.



*Sloopkosten van vrijgekomen agrarische bebouwing kunnen worden bekostigd uit extra te verkrijgen bouw mogelijkheden*

### **3.2 Verbouw van vrijgekomen karakteristieke/beeldbepalende bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden**

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel achten het van belang dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijven.

Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de beide gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Daarbij geldt dat de minimale inhoud van een woning of wooneenheid minimaal 350 m<sup>3</sup> moet bedragen en dat per gebouw maximaal 3 woningen en/of wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat **alle** vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Voor deze bebouwing kunnen – afhankelijk van de oppervlakte hiervan – wel mogelijkheden worden geboden voor de bouw van een woning, de uitbreiding van de bestaande woning of de uitbreiding van bijgebouwen conform de regeling die in paragraaf 3.3 t/m 3.4 is beschreven. Hierbij geldt wel dat de gemeenten scherpe eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

### **3.3 Nieuwe woning(en)**

Het agrarisch buitengebied van de Bommelerwaard is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij, relatief intensieve teelten zoals de fruit- en laanboomteelt, glastuinbouw (sier- en fruitteelt) en de paddenstoelenteelt. De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – één of meerdere woningen op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwmogelijkheden te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking. Gelet op de karakteristiek van het buitengebied en de vraag vanuit de markt wordt er in beginsel gekozen voor vrijstaande woningen, welke als meest passend worden beschouwd in het landelijke gebied.

De gemeenten leggen de nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de Bommelerwaard (met name in de fruit- en paddenstoelenteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele agrarische uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is in onze ogen dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de Bommelerwaard is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de Bommelerwaard is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies zoals kassen.

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw:

<b>gesloopte oppervlakte</b>	<b>compensatiewoningen</b>
<500 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing	Geen mogelijkheden voor woningbouw
500-2.500 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing	1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m <sup>3</sup>
2.500-5.000 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing	2 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m <sup>3</sup> /woning of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m <sup>3</sup>
>5.000 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing	3 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m <sup>3</sup> /woning of 2 woningen met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m <sup>3</sup> /woning
<400 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	Geen mogelijkheden voor woningbouw
400-1.600 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m <sup>3</sup>
1.600-3.200 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	2 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m <sup>3</sup> /woning of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m <sup>3</sup>
>3.200 m <sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	3 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m <sup>3</sup> /woning of 2 woningen met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m <sup>3</sup> /woning

Naar aanleiding van bovenstaande: voor bebouwing die voor de paddenstoelenteelt in gebruik is geweest, achten de gemeenten het wenselijk om een lagere sloopeis te hanteren. Doordat de restwaarde van deze bebouwing vaak nog aanzienlijk is en de sloopkosten hoog, zou een initiatiefnemer de kosten voor omvangrijke sloop niet kunnen terugverdienen door de bouw van een woning. Dat zou tot gevolg hebben dat de bebouwing blijft staan en verpaupert en /of gebruikt wordt voor illegale doeleinden. Zeker bij bebouwing met een dergelijke hoge landschappelijke impact achten de gemeenten dit zeer onwenselijk.

Voor de bouw van nieuwe woningen gelden – naast de uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 2.1 – de volgende voorwaarden:

- **alle** op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen dienen te worden gesloopt/verwijderd (ook al is dit meer dan 2.500 m<sup>2</sup> of 1600 m<sup>2</sup> paddenstoelenteelt en ook al telt de oppervlakte hiervan niet mee bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, voor zover die qua aard en schaal passen bij de woning(en), en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend (zie ook bijlage 1). Per saldo (na aftrek van de oppervlakte van de bij recht toegestane bijgebouwen) moet wel altijd de sloopdrempel van 1.000 m<sup>2</sup> (of 800 m<sup>2</sup> voor de paddenstoelenteelt) gehaald worden.
- uitgangspunt is dat nieuwbouw plaatsvindt op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt. Soms zijn daartoe aantoonbaar geen mogelijkheden of is een andere locatie ruimtelijk gezien een goed alternatief. In deze gevallen kan de nieuwbouw ook op een andere locatie/perceel binnen de Bommelerwaard plaatsvinden, mits daarbij een, vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, goed plan wordt overlegd.
- de maximale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 750 m<sup>3</sup>, uitgezonderd de maximale omvang van een 'woning met een grotere maatvoering', die 1.200 m<sup>3</sup> bedraagt.
- de minimale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) bedraagt 350 m<sup>3</sup>.
- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen.



- nieuw te bouwen woningen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven. Bepalend daarbij zijn de zoneringen, afstanden en normen, zoals die op basis van geldende wet- en regelgeving en richtlijnen, waaronder de Wet milieubeheer en de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering", van toepassing zijn. Gemeenten zullen bij het verlenen van goedkeuring aan het oprichten van nieuwe woningen, de belangen die gediend zijn met functieverandering dan ook moeten afwegen tegen de toekomstperspectieven en -plannen van omliggende (agrarische) bedrijven.

### 3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de gemeenten om te stimuleren dat landschaps-ontsierende agrarische bebouwing gesloopt wordt, mogelijkheden bieden voor de bouw van een woning. Hiervoor geldt wel de eis dat tenminste 500 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen (400 m<sup>2</sup> bij paddenstoelenteeltbedrijven) gesloopt wordt. Uiteraard willen de gemeenten ook bevorderen dat minder omvangrijke landschaps-ontsierende bebouwing wordt gesaneerd. De gemeenten vinden het terugbouwen van een woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop.

Om stoppende agrariërs toch te stimuleren ook minder omvangrijke landschaps-ontsierende bebouwing te slopen, wordt in ruil voor de sloop hiervan de mogelijkheid geboden:

- extra bijgebouwen op te richten, zie paragraaf 3.4.1;
- een bestaande woning uit te breiden, zie paragraaf 3.4.2;
- sloop op meerdere percelen, zie paragraaf 3.4.3.

Deze mogelijkheden kunnen, uiteraard afhankelijk van de oppervlakte te slopen voormalige bedrijfsbebouwing, ook naast elkaar worden gebruikt, bijvoorbeeld een deel voor uitbreiding van de eigen woning en een deel om in te zetten bij een salderingsregeling, mits dit gelijktijdig wordt uitgevoerd binnen één project (en planologisch geregeld). Wordt én de bestaande woning uitgebreid én worden extra bijgebouwen opgericht, dan mag een eventueel resterende oppervlakte te slopen voormalige bedrijfsbebouwing niet meer op een andere locatie worden ingezet.

#### 3.4.1. Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor het oprichten of uitbreiden van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m<sup>2</sup> gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning is daarbij vastgelegd op 250 m<sup>2</sup>.

**Rekenvoorbeeld 1:** op een perceel wordt 200 m<sup>2</sup> aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m<sup>2</sup> staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 200 m <sup>2</sup> =)	120 m <sup>2</sup>
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m <sup>2</sup>
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen:		250 m <sup>2</sup>

maakt totaal 120 m<sup>2</sup> nieuw te bouwen.

**Rekenvoorbeeld 2:** op een perceel wordt 400 m<sup>2</sup> aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m<sup>2</sup> staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 400 m <sup>2</sup> =)	240 m <sup>2</sup>
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m <sup>2</sup>
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen:		250 m <sup>2</sup>

maakt totaal 190 m<sup>2</sup> nieuw te bouwen.

### 3.4.2. *Uitbreiding van een bestaande woning*

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van een bestaande woning.

In de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel kan de omvang van een bestaande woning in dergelijke gevallen uitgebreid worden tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>.

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 500 m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsgebouwen mag de woning per gesloopte m<sup>2</sup> met 0,5 m<sup>3</sup> worden uitgebreid, boven de 500 m<sup>2</sup> mag per gesloopte m<sup>2</sup> 0,35 m<sup>3</sup> worden uitgebreid. Voor gebouwen voor de paddenstoelenteelt gelden maten naar rato. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van de regels uit het vigerende bestemmingsplan (toegestaan bij recht en inclusief afwijkingsbevoegdheden) sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

<b>gesloopte oppervlakte</b>	<b>extra uitbreiding woning in m<sup>3</sup></b>
0 - 500 m <sup>2</sup> gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup>
>500 m <sup>2</sup> gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup> tot 500 m <sup>2</sup> en 0,35 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup> boven 500 m <sup>2</sup>
0 – 400 m <sup>2</sup> gesloopte bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt	0,6 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup>
>400 m <sup>2</sup> gesloopte bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt	0,6 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup> tot 400 m <sup>2</sup> en 0,4 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup> boven 400 m <sup>2</sup>

#### **Rekenvoorbeeld 1:**

- huidige woning: 750 m<sup>3</sup>

er wordt 450 m<sup>2</sup> aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning: 0,5 x 450 m<sup>2</sup> = + 225 m<sup>3</sup>

totaal toegestane inhoud: **975 m<sup>3</sup>**

#### **Rekenvoorbeeld 2:**

- huidige woning: 750 m<sup>3</sup>

er wordt 950 m<sup>2</sup> aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning: 0,5 x 500 m<sup>2</sup> = + 250 m<sup>3</sup>

0,35 x 450 m<sup>2</sup> = + 158 m<sup>3</sup>

+ 408 m<sup>3</sup>

totaal toegestane inhoud: **1.158 m<sup>3</sup>**

### 3.4.3. *Saldering (ook over de gemeentegrens heen)*

Wanneer op meerdere percelen agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen, mogen de eigenaren de handen ineenslaan en gezamenlijk een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van op meerdere percelen gesloopte vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwmogelijkheden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m<sup>2</sup> is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen). Per saldo (na aftrek van de oppervlakte van de bij recht toegestane bijgebouwen) moet wel altijd de sloopdrempel van 250 m<sup>2</sup> gehaald worden;
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar de meeste bebouwing wordt gesloopt, tenzij dit uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is. In dat geval mag de vervangende nieuwbouw op één van de andere percelen plaatsvinden.



*Sanering van verspreid liggende agrarische bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied*

### 3.5 **Glastuinbouw**

Voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van de Bommelerwaard achten de gemeenten het van belang dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is bij kassen onmogelijk of onwenselijk en daarnaast leidt leegstand bij kassen snel tot verpaupering. Om te stimuleren dat leegstaande kassen gesloopt worden willen de gemeenten - afhankelijk van de omvang van de gesloopte glasopstallen - ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van (een) woning(en) of de uitbreiding van de bestaande woning of bijgebouwen. Daarbij gaat het expliciet om glasopstallen, de sloop van 'gespannen plastic' voorzieningen, zoals tunnelkassen, wandelkappen of andere teeltondersteunende voorzieningen waarbij plastic over een constructie is gespannen, komt niet in aanmerking voor compensatie (vanwege de beperkte restwaarde). Naast de glasopstanden dienen ook de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen te worden gesloopt/verwijderd (zie voor een compleet overzicht bijlage 1).

In grote lijnen komt de regeling voor sloop van kassen en nieuwbouw overeen met de regeling zoals die in paragraaf 3.3 en 3.4 voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is geformuleerd. Voor de beschrijving van de regeling wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.3 en 3.4, in deze paragraaf 3.5 is enkel de regeling van de uitzonderingen daarop beschreven. Bij de verwijzing naar paragraaf 3.3 en 3.4 de kanttekening dat gemeenten hogere eisen stellen aan de hoeveelheid te slopen kassen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte van glasopstallen over het algemeen veel omvangrijker is dan van overige bedrijfsbebouwing en dat de sloopkosten en de restwaarde van glasopstallen veel geringer zijn. De te slopen bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, kunnen overigens wel rekenkundig worden meegenomen voor het bepalen van de te slopen oppervlakte. Zie hiervoor paragraaf 3.6.

Eerder genoemde overwegingen leiden ertoe dat gemeenten afhankelijk van de hoeveelheid te slopen glasopstallen ruimere mogelijkheden bieden voor:

- het bouwen van één of meerdere woning(en), ofwel
- nieuwe bijgebouwen of uitbreiding bestaande bijgebouwen, ofwel
- het naar inhoud vergroten van de bestaande woning, ofwel
- sloop op meerdere percelen.

In gebieden die zijn aangewezen als (glas)tuinbouwintensiveringsgebied of -reserveconcentratiegebied worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van nieuwe woon- en bedrijfsgebouwen in ruil voor de sloop van leegstaand glas. De bouw van woningen en bedrijfsruimten zou de ruimte voor de glastuinbouw beperken en de grondprijs opdrijven. Delen van de Bommelerwaard zijn aangewezen als gebieden waar de (glas)tuinbouw geconcentreerd wordt.

### 3.5.1 Nieuwe woning(en)

Wanneer **alle** glasopstanden en agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht), met een minimum van 3.500 m<sup>2</sup> aan glas, mogen één of meerdere woningen worden teruggebouwd, conform de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte <sup>3</sup>	compensatiewoningen
0 - 3.500 m <sup>2</sup> gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woning
3.500 - 15.000 m <sup>2</sup> gesloopte glasopstallen	Bouw 1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m <sup>3</sup>
15.000 - 30.000 m <sup>2</sup> gesloopte glasopstallen	bouw 2 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m <sup>3</sup> /woning of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m <sup>3</sup>
>30.000 m <sup>2</sup> te slopen glasopstallen	3 vrijstaande woningen tot maximaal 750 m <sup>3</sup> /woning of 2 woningen met een grotere maatvoering tot maximaal 1.200 m <sup>3</sup> /woning

### 3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

De gemeenten willen ook stimuleren dat leegstaande kassen met een oppervlakte van minder dan 3.500 m<sup>2</sup> worden gesloopt. De gemeenten vinden het terugbouwen van een woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop. Om toch te bereiken dat dergelijke kassencomplexen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor:

- het oprichten van extra bijgebouwen;
- het verder uitbreiden van de bestaande woning;
- sloop van kassen op meerdere percelen.

#### Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** glasopstanden en agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m<sup>2</sup> gesloopte glasopstallen 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning is daarbij vastgelegd op 250 m<sup>2</sup>.

#### Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** glasopstanden en agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van een bestaande woning.

<sup>3</sup> De grenswaarden van het oppervlak te slopen glasopstallen voor herbouwmogelijkheden voor woningen zijn verlaagd ten opzichte van die in het regionale beleidskader. Bij de sloop van kassen mag dus eerder één of meerdere woningen worden teruggebouwd. Deze verruiming vindt zijn oorsprong in de ambitie die de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, samen met de provincie en Waterschap Rivierenland, hebben vastgelegd in het Uitvoeringsconvenant Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (2015). Hierin staat dat het glasoppervlak in de extensiveringsgebieden voor 2025 met 50% is verminderd. Daarbij staat expliciet in het uitvoeringsconvenant vermeld dat de extensiveringsgebieden een alternatieve ruimtelijke invulling moeten krijgen. Verder staan er in het buitengebied van Maasdriel en Zaltbommel ook nog veel kassen. Dat vraagt om een ruimhartig(er) beleid voor functieverandering.

In de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel kan de omvang van een bestaande woning in dergelijke gevallen uitgebreid worden tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>.

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 1.000 m<sup>2</sup> aan gesloopte glasopstallen mag de woning per gesloopte m<sup>2</sup> met 0,2 m<sup>3</sup> worden uitgebreid, boven de 1.000 m<sup>2</sup> mag per gesloopte m<sup>2</sup> 0,05 m<sup>3</sup> worden uitgebreid. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden. Wel dient uiteindelijk **alles** te worden gesloopt.

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m <sup>3</sup>
0 – 1.000 m <sup>2</sup> gesloopte glasopstallen	0,2 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup>
> 1.000 m <sup>2</sup> gesloopte glasopstallen	0,2 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup> tot 1.000 m <sup>2</sup> en 0,05 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup> boven 1.000 m <sup>2</sup>

### Sloop op meerdere percelen (ook over de gemeentegrenzen heen)

Wanneer op meerdere percelen kassen worden gesloopt, mogen de eigenaren de handen ineenslaan en gezamenlijk een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van de op meerdere percelen binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel gesloopte kassen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouw mogelijkheden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan glasopstallen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** kassen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 1.000 m<sup>2</sup> is);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar de meeste bebouwing wordt gesloopt, tenzij dit uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is. In dat geval mag de vervangende nieuwbouw op één van de andere percelen plaatsvinden.

### 3.6 Uitwisselbaarheid bebouwing

Vaak is bij een voormalig agrarisch bedrijf sprake van verschillende soorten bebouwing. Bij glastuinbouw zijn bijvoorbeeld vaak ook andere bedrijfsgebouwen aanwezig, en veel fruitteelt-/laanboomteeltbedrijven hebben ondersteunend glasopstallen. Om de restwaarde van de verschillende soorten bebouwing uit dit beleidskader (reguliere agrarische bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt en glasopstallen) onderling vergelijkbaar en daarmee onderling uitwisselbaar te maken wordt gebruik gemaakt van een omrekeningstabel. Voormalige agrarische bedrijven met 'gemengde' bebouwing (bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt en/of glasopstallen) kunnen dan hun verschillende soorten bebouwing salderen en vervolgens zien welke compensatie aan de orde is. De omrekeningstabel is ook toepasbaar voor 'sprokkelloccaties' (saldering van sloop op meerdere locaties), waardoor er meer flexibiliteit in de sprokkelmogelijkheden ontstaat.

De omrekeningsfactoren zijn afgeleid van de onderlinge verhoudingen van de minimum sloopdrempels voor een woning zoals die eerder in het beleidskader zijn vastgelegd. De onderlinge verhouding tussen de verschillende bebouwingen is dan: **1 m<sup>2</sup> regulier = 0,8 m<sup>2</sup> paddenstoelenteelt = 7 m<sup>2</sup> glasopstal.**

Als deze onderlinge verhouding wordt toegepast wordt gekomen tot de volgende omrekeningstabel:

VAB-omrekeningstabel	van Regulier	van Paddenstoelenteelt	van Glasopstal
naar Regulier	-	m <sup>2</sup> * 1,25	m <sup>2</sup> * 0,1428
naar Paddenstoelen	m <sup>2</sup> * 0,8	-	m <sup>2</sup> * 0,1142
naar Glasopstal	m <sup>2</sup> * 7	m <sup>2</sup> * 8,75	-

Bij het omrekenen van de verschillende bebouwingsoppervlakten, moet de bebouwingsoppervlakte omgerekend worden naar het dominante type bebouwing, waarvan de oppervlakte procentueel het dichtst bij de grenswaarde (sloopdrempel) van de gewenste compensatiemogelijkheid ligt.

## Hoofdstuk 4 Functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid

### 4.1 Inleiding

Naast sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing willen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel onder een aantal voorwaarden ook mogelijkheden bieden om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfmatige doeleinden. Hiervoor zijn verschillende redenen te noemen:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- de gemeenten willen agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering beëindigen, de mogelijkheid bieden nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- de gemeenten vinden het uit oogpunt van een vitaal platteland van belang dat er in het buitengebied naast gewoond ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- de gemeenten denken door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls te kunnen geven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

Waar in dit beleidskader wordt gesproken over functieverandering naar werken, wordt bedoeld op **volledige functieverandering** (van een agrarische functie naar een bedrijfmatige functie). Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven geldt het beleid zoals dat door de beide gemeenten in hun bestemmingsplannen is vastgelegd.

### 4.2 Voorwaarden hergebruik

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel zijn van mening dat de vestiging van bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan geven aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het buitengebied. Dat wil echter niet zeggen dat het buitengebied geschikt is voor alle soorten bedrijvigheid. In de visie van de gemeenten zou in het buitengebied onder de voorwaarden zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 plaats moeten zijn voor bedrijvigheid die agrarisch verwant of aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.

Daarnaast willen de gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen ook aangrijpen voor het vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dat betekent dat aan hergebruik van de bedrijfsgebouwen een aantal voorwaarden wordt verbonden. Deze voorwaarden zijn:

- vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen (zie navolgende tabel). Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag onder de voorwaarden zoals verwoord in deze paragraaf en paragraaf 2.2 door alle soorten bedrijvigheid volledig worden hergebruikt;
- de (eventuele) voormalige agrarische bedrijfswoning dient te worden herbestemd tot bedrijfswoning, er mag geen separate burgerwoning ontstaan;
- buitenopslag van goederen en stalling is buiten niet toegestaan;
- de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- de nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken;
- per locatie mag één vorm van niet-agrarische bedrijfsactiviteit plaatsvinden, zoals genoemd onder 4.3.

In paragraaf 4.3 worden de mogelijkheden voor hergebruik en de voorwaarden die daaraan worden verbonden verder uitgewerkt.

### 4.3 Regeling hergebruik

Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen voor de volgende soorten bedrijvigheid worden hergebruikt:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied
- extensieve dagrecreatie;
- zorg, medische dienstverlening en kinderopvang (zoals kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang);
- opslagbedrijven, voor zover deze vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 (VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering, editie 2009);
- overige bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 (VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering, editie 2009).

Voor een definitie en voorbeelden van de bovengenoemde soorten bedrijvigheid wordt verwezen naar de begripsomschrijvingen voorin dit beleidskader.

Om te waarborgen dat bedrijvigheid qua karakter en uitstraling past in het buitengebied wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. In de onderstaande tabel wordt voor elke type toegestane bedrijvigheid aangegeven tot welke omvang de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie. De resterende bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.

type bedrijf	omvang hergebruik
agrarische verwante bedrijven	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%
stallingsbedrijven voor 'stille opslag' van mobiele kampeermiddelen (caravans, vouwwagens, campers etc.) en/of boten <sup>4</sup>	100%
opslagbedrijven, anders dan stallingsbedrijven voor 'stille opslag' van kampeermiddelen en/of boten	500 m <sup>2</sup> + 75% van de overtollige opstallen
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m <sup>2</sup>
extensieve verblijfsrecreatie	500 m <sup>2</sup>
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m <sup>2</sup>
extensieve dagrecreatie	500 m <sup>2</sup>
zorg, medische dienstverlening en kinderopvang	500 m <sup>2</sup>
overige bedrijven	500 m <sup>2</sup>

Los van de bovenvermelde toegestane oppervlaktes is nog beleid van andere overheden van toepassing. Dit kan een (aanvullende) beperkende rol hebben.

<sup>4</sup> Met 'stille opslag' wordt bedoeld het voor langere tijd bewaren (stallen) van goederen (in dit geval kampeermiddelen en/of boten) zonder dat die opslag gepaard gaat met enige vorm van bedrijvigheid ter plaatse. De kampeermiddelen en/of boten mogen dus niet worden onderhouden, gerepareerd, verhandeld etc.

Enkele vormen van bedrijvigheid worden in het buitengebied sowieso niet toegestaan vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit);
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'), met uitzondering van bedrijven van categorie 3 die sterk aan de agrarische sector verwant zijn.

Voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid geldt dat maximaal 500 m<sup>2</sup> van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden hergebruikt voor de nieuwe functie. Alleen voor stallingsbedrijven van mobiele kampeermiddelen en opslagfuncties willen de gemeenten het toestaan om een groter deel van de vrijgekomen bebouwing te hergebruiken. Omdat de waarde van opslaggebouwen in het algemeen vrij laag is, zijn wij van mening dat de kosten voor sloop van de overtollige bebouwing niet kunnen worden terugverdiend wanneer slechts 500 m<sup>2</sup> mag worden hergebruikt voor opslag.

Daarom willen de gemeenten het toestaan om bovenop de 500 m<sup>2</sup> die mag worden hergebruikt voor niet aan het buitengebied gebonden functies, nog eens 75% van de overtollige bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor opslag. De overige 25% van de bebouwing moet worden gesloopt. Vrijgekomen paddenstoelencellen mogen zelfs voor 100% worden hergebruikt voor opslagdoeleinden. Vanwege de hoge kosten voor sloop, achten de gemeenten ook sloop van een beperkt gedeelte van de vrijgekomen bebouwing niet haalbaar.

Voor wat betreft de stalling (stille opslag) van mobiele kampeermiddelen – zoals caravans, vouwwagens en campers – en boten mag eveneens 100% van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen dan wel paddenstoelencellen worden hergebruikt. De gemeenten constateren een grote maatschappelijke behoefte aan stallingsruimte voor mobiele kampeermiddelen. Doorgaans is verplaatsing naar een bedrijventerrein voor dergelijke bedrijven financieel-economisch niet uitvoerbaar. Door deze vorm van hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, faciliteren de gemeenten in een maatschappelijke behoefte. Alle overtollige voormalige agrarische bouwwerken (uitgezonderd de gebouwen), zoals silo's of voer- of mestplaten, moeten wel worden verwijderd.

Aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, die voor 100% van de omvang hergebruikt wordt voor stallings- en opslagactiviteiten, worden na wijziging van de agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming geen uitbreidingsmogelijkheden meer toegekend.

In het voorgaande wordt er (impliciet) van uit gegaan dat het hergebruik plaatsvindt in bestaande gebouwen. Vaak kan echter met volledige sloop en herbouw een grotere kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Onder de volgende voorwaarden wordt daarom ook medewerking verleend aan sloop en herbouw:

- de maximale bouwmogelijkheden in m<sup>2</sup> zijn gelijk aan die van gebruikmaking van bestaande bebouwing (zie hiervoor de voorgaande tabel), met dien verstande dat er altijd minimaal een reductie van 25% van de oorspronkelijke bebouwing dient plaats te vinden;
- de inhoud van de nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan die van de bestaande (te slopen) bebouwing;
- qua maatvoering gelden de reguliere bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan;
- het bouwplan dient te worden voorzien van een inrichtingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing afdoende is geregeld, e.e.a. ter beoordeling aan een ter zake deskundige;



#### 4.4 Glastuinbouw

In hoofdstuk drie is beschreven dat de gemeenten in de Bommelerwaard het van belang vinden dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. De mogelijkheden voor hergebruik zijn immers minimaal en leegstaande kassen bieden snel een verpauperde aanblik. Naast mogelijkheden om in ruil voor de sloop van kassen één of meerdere vrijstaande woningen te bouwen (zie paragraaf 3.5.1) willen de gemeenten ook mogelijkheden bieden om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Het is aan de gemeenten om te beoordelen op welke locaties zij de voorkeur geven aan het terugbouwen van woningen en op welke locaties zij bedrijfsgebouwen beter vinden passen. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie past bij de omringende gebouwen en functies.

Voor het saneren van solitair gelegen leegstaande kassen geldt de onderstaande regeling, waarbij aan bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn om de in paragraaf 4.2 genoemde redenen iets ruimere mogelijkheden worden geboden dan aan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven. Bij de 'gesloopte oppervlakte' gaat het expliciet om glasopstallen, de sloop van 'plastic' voorzieningen zoals tunnelkassen, wandelkappen of andere teeltondersteunende voorzieningen komt niet in aanmerking voor compensatie.

<b>gesloopte oppervlakte<sup>5</sup></b>	<b>aan buitengebied gebonden of agrarisch verwante bedrijven of stallingsbedrijven voor 'stille opslag' van mobiele kampeermiddelen en/of boten</b>	<b>andere bedrijven<sup>*1</sup></b>
0 – 3.500 m <sup>2</sup> gesloopte kassen	geen mogelijkheden voor bebouwing	geen mogelijkheden voor bebouwing
3.500 – 15.000 m <sup>2</sup> gesloopte kassen	500 m <sup>2</sup> bebouwing	250 m <sup>2</sup> bebouwing
>15.000 m <sup>2</sup> gesloopte kassen	1.000 m <sup>2</sup> bebouwing	500 m <sup>2</sup> bebouwing

*\*1 Conform tabel par 4.3 : opslagbedrijven (met uitzondering van stallingsbedrijven voor stille opslag van mobiele kampeermiddelen en/of boten), ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid, extensieve verblijfsrecreatie, kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied, extensieve dagrecreatie, zorg, medische dienstverlening en kinderopvang en overige bedrijven*

Voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw en de voorwaarden en gebruiksmogelijkheden daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 4.3.

---

<sup>5</sup> De grenswaarden van het oppervlak te slopen glasopstallen voor herbouwmogelijkheden voor woningen zijn verlaagd. Bij de sloop van kassen mag dus eerder één of meerdere woningen worden teruggebouwd. Deze verruiming vindt zijn oorsprong in de ambitie die de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, samen met de provincie en Waterschap Rivierenland, hebben vastgelegd in het Uitvoeringsconvenant Herstructurering Glastuinbouw en Paddenstoelenteelt Bommelerwaard (2015). Hierin staat dat het glasoppervlak in de extensiveringsgebieden voor 2025 met 50% is verminderd. Daarbij staat expliciet in het uitvoeringsconvenant vermeld dat de extensiveringsgebieden een alternatieve ruimtelijke invulling moeten krijgen. Verder staan er in het buitengebied van Maasdriel en Zaltbommel ook nog veel kassen. Dat vraagt om een ruimhartig(er) beleid voor functieverandering.

## Hoofdstuk 5 Functieverandering naar veldopstellingen van zonnepanelen

De gemeenten in de Bommelerwaard willen bewerkstelligen dat er meer gebruik wordt gemaakt van lokaal, duurzaam opgewekte energie. Hiermee willen de gemeenten in de Bommelerwaard anticiperen op de mogelijke gevolgen van klimaatverandering en op toekomstige tekorten aan fossiele energiebronnen. Het gebruik van zonne-energie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeentelijke energiedoelstellingen. Naast het stimuleren dat zonnepanelen worden aangebracht op bebouwing, willen de gemeenten in de Bommelerwaard ook stimuleren dat op daarvoor geschikte locaties grondgebonden zonnepanelen gerealiseerd worden. Geschikte locaties kunnen de bouwvlakken van voormalige agrarische bedrijven zijn.

Daarom bieden de gemeenten in de Bommelerwaard de mogelijkheid dat, na sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (zowel gebouwen als teeltondersteunende voorzieningen, silo's, verharding et cetera), het bouwvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf wordt hergebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Het gaat hier om een veldopstelling van zonnepanelen (dus grondgebonden) en niet de realisatie van nieuwe gebouwen waarop de zonnepanelen worden aangebracht.

Zoals in paragraaf 2.2 wordt vermeld dient in het geval van hergebruik alle agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt (zie het overzicht in bijlage 1). Een uitzondering hierbij is – indien er een agrarische bedrijfswoning aanwezig is bij het voormalige bedrijf – de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen bij een burgerwoning voor zover de bijgebouwen qua aard en schaal passen bij de woning. Eventuele aanwezige bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming.

De gronden die worden gebruikt voor het opstellen van de zonnepanelen krijgen een bij deze nieuwe activiteit passende bestemming of aanduiding. De oppervlakte van de veldopstelling voor zonnepanelen mag maximaal 100% van de omvang van de te slopen vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen<sup>6</sup> bedragen. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn in de regel gesitueerd binnen een bouwvlak. Net als bij functieverandering naar wonen of bedrijvigheid mag alleen de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden meegerekend. Overige bouwwerken en bijbehorende voorzieningen en de bij recht toegestane bijgebouwen bij de woningen tellen niet mee. Op deze manier wordt voorkomen dat het bebouwde oppervlak in het buitengebied toeneemt.

De overige gronden die eerder bij het agrarische bedrijf behoorden, maar niet tot de nieuwe functie behoren, krijgen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Voor het overige zijn de voorwaarden van toepassing zoals die in paragraaf 2.2 zijn vermeld. In het bijzonder vraagt een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de zonnepanelen aandacht. Het betreft immers locaties van een aanzienlijke omvang in het buitengebied.

---

<sup>6</sup> Hiermee worden zowel reguliere (agrarische) bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen voor paddenstoelenteelt als kassen bedoeld.

## Hoofdstuk 6 Flexibiliteit grenswaarden

### 6.1 Bouwmogelijkheden woning en niet-agrarisch hergebruik bedrijfsbebouwing

Er doen zich gevallen voor waarbij (net) niet aan de grenswaarde voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een woning kan worden voldaan. Het uitbreiden van een bestaande woning of het bouwen van extra bijgebouwen is vanuit financieel oogpunt niet aantrekkelijk of leidt niet tot een kwaliteitsverbetering. Dit leidt ertoe dat de verouderde opstallen blijven staan en verder verpauperen, terwijl sloop vanuit kwalitatief oogpunt de beste oplossing zou zijn.

Zo ook doen er zich gevallen voor waarbij een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Daarmee is hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid of agrarisch verwante bedrijvigheid, niet mogelijk zonder een gedeelte van het agrarisch bedrijfsgebouw te slopen. Het slopen van een gedeelte van een (nog functioneel) bedrijfsgebouw leidt soms vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit (de verschijningsvorm van het achterblijvende gebouw) of de functionele indeling, tot ongewenste situaties.

Daarom kunnen gemeenten afwijken van de gehanteerde grenswaarden (slooptrempels). De afwijking moet worden gemotiveerd door bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld verwijdering van veel bebouwing die niet meetelt voor de sloopregeling en/of verwijdering van een milieuhygiënisch ongewenste situatie en/of het bereiken van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op landschappelijk of natuurlijk gebied) en/of extra voorwaarden (bijvoorbeeld extra verevening). Bij dergelijke gevallen gelden verder wel dezelfde algemene voorwaarden, die van toepassing zijn bij de reguliere regeling. Verder dienen gemeenten hieraan extra voorwaarden te verbinden met betrekking tot (extra) verevening. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing. De gemeenten kunnen bovendien deze regeling beperken tot bepaalde gebieden of het soort agrarische bebouwing dat hiervoor in aanmerking komt.

## Bijlage 1 Sloopverplichting

In dit beleidskader worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen of bijgebouwen, het uitbreiden van de bestaande woning of nieuwbouw voor werkfuncties, op voorwaarde dat alle (agrarische) bedrijfsgebouwen, bouwwerken en bijbehorende voorzieningen op het bouwperceel worden gesloopt/verwijderd. Hieronder worden verstaan:

- stallen/opslagruimtes/loodsen
- glasopstanden/tunnelkassen/teeltondersteunende voorzieningen
- sleufsilos
- mestsilos
- mestzak/oliebassin
- laad- en spuitplaatsen
- buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)
- buitenuitloop bij varkens (overdekt)
- voer- of mestplaat zonder wanden
- silovoet van een voersilo
- erfverharding, kavelpad
- ondergrondse infrastructuur, waaronder kabels en leidingen, kelders en stortingen

Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden overigens alleen de bedrijfsgebouwen (stallen/loodsen/glasopstanden/opslagruimtes) meegerekend. Aan de sloop van bouwwerken, bij recht toegestane bijgebouwen bij de woning, tunnelkassen en overige voorzieningen kunnen dus geen bouw mogelijkheden worden ontleend.



*Bij functieverandering moeten alle agrarische gebouwen op het perceel gesloopt worden*