



STEDENDRIEHOEK

Apeldoorn ↔ Brummen ↔ Deventer ↔ Epe ↔ Lochem ↔ Voorst ↔ Zutphen

Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies

Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen

Gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen.

15 juli 2008

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Waarom is dit beleidskader gemaakt?	3
1.2	Hoe is dit beleid voor functieverandering tot stand gekomen, wat is de status?	3
1.3	Wat staat waar in dit rapport?.....	4
2	Hoeveel bebouwing komt er vrij, hoeveel vraag is er naar functieverandering?	5
2.1	Vrijkomende agrarische bebouwing.....	5
2.2	Behoeftte aan wonen en werken in het landelijk gebied	5
2.2.1	Behoeftte aan wonen	5
2.2.2	Behoeftte aan werken	6
3	Algemene voorwaarden voor functieverandering naar wonen of werken.....	8
4	Zonering van mogelijkheden voor functieverandering	9
5	Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen.....	11
5.1	Uitwerking zonering voor functieverandering naar wonen.....	11
5.2	Regels voor de zones met minder dan 50% functieverandering naar wonen	15
5.3	Regels voor de zones tot 50% functieverandering naar wonen	16
5.4	Clusteren en salderen.....	17
6	Mogelijkheden voor functieverandering naar werken.....	18
6.1	Inleiding	18
6.2	Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing	18
6.3	Nieuwbouw ten behoeve van functieverandering naar werken.....	19
6.4	Combinatie van wonen en werken	20
6.5	Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden	20
6.6	Nevenfuncties.....	20
7	Verevening	21
7.1	Wat is verevening en waarom is dat nodig?.....	21
7.2	Verkenning van de mogelijkheden voor verevening.....	21
7.3	Voorstel voor toepassing verevening	22
8	Wijze van uitvoering, procedures.....	23
8.1	Welke procedures gebruiken	23
8.2	Implementatie beleid, organisatie en afhandeling van aanvragen	23
8.2.1	Doorvoeren van het functieveranderingsbeleid in andere plannen	23
8.2.2	Afhandelen van aanvragen	23
8.2.3	Monitoring en handhaving	24

Bijlagen:

1. Doelstellingen functieverandering Stedendriehoek
2. Hoeveel bebouwing komt er vrij?
3. Behoeftte aan landelijk wonen per gemeente
4. Bedrijvenlijst

1 INLEIDING

1.1 Waarom is dit beleidskader gemaakt?

Net als in andere delen van Nederland zet in de Stedendriehoek de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij komen erven en agrarische gebouwen vrij. Het in juni 2005 vastgestelde streekplan Gelderland biedt mogelijkheden voor het hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Tevens biedt de provincie de regio's de mogelijkheid om dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplan is af te wijken. Dit mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio. Daartoe hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen dit rapport "Waar de stallen verdwijnen" gemaakt. In dit rapport is omschreven welke regels de gemeenten in de Stedendriehoek willen hanteren bij functieverandering van vrijgekomen en vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied.

Functieverandering biedt, door het toestaan van nieuwe economische dragers, belangrijke kansen voor het verbeteren van de economische vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. En vooral ook voor het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Functieverandering zorgt per saldo voor minder steen door het slopen van overbodige stallen en schuren. En voor een aantrekkelijke vormgeving en (groene) inpassing van nieuwe functies ter plaatse van die stallen en schuren. In dit beleidskader is uitgewerkt onder welke voorwaarden wonen en werken in of ter plaatse van vrijkomende gebouwen mogelijk is, met het oog op winst voor economie, leefbaarheid en landschap.

De gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen wijken met dit beleidskader op de volgende punten af van het streekplan:

1. Dit beleidskader biedt de mogelijkheid voor het bouwen van één of meer vrijstaande woningen naast de mogelijkheid van meerdere wooneenheden in één woongebouw. In alle gevallen van functieverandering moet de omgevingskwaliteit er per saldo op vooruit gaan.
2. Dit beleidskader biedt de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen voor functieverandering naar werken en de combinatie wonen/werken. Dit in gevallen waarin sloop en nieuwbouw noodzakelijk zijn om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen. En in gevallen waarin nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
3. Binnen de mogelijkheden van het streekplan (maximaal 50% hergebruik voor wonen) maken de gemeenten met dit beleidskader maatwerk mogelijk. Maatwerk dat recht doet aan de landschappelijke en functionele verschillen tussen gebiedsdelen binnen de regio. In een groot deel van het gebied is minder dan 50% hergebruik mogelijk. In een beperkt deel van het gebied is hergebruik (voor wonen) tot 50% mogelijk.
4. In een deel van het gebied is meer hergebruik/nieuwbouw voor werken mogelijk dan 500 m², namelijk tot 750 m².

1.2 Hoe is dit beleid voor functieverandering tot stand gekomen, wat is de status?

Dit beleidskader is gezamenlijk gemaakt door de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeente Epe heeft gekozen voor aansluiting bij het regionale beleidskader voor de Noord-Veluwe. Het beleidskader is voorbereid door een ambtelijke projectgroep met vertegenwoordigers van de 5 gemeenten en de provincie Gelderland, met assistentie van Arcadis. Het

conceptbeleidskader is onderwerp geweest van een bestuurlijke en maatschappelijke consultatieronde. Het is vervolgens vastgesteld door de vijf gemeenteraden op 21 en 24 april 2008.

Op 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels ingestemd met dit beleidskader. Zij gaan alleen niet mee met een verruiming van de werkfuncties (in de oranje zones, zie paragraaf 6.2, aandachtspunt 2) voor zover dit samenvalt met het groen blauwe raamwerk, het waardevol landschap, de groene wig Vaassen-Apeldoorn en de ecologische poort Loenen-Beekbergen zoals die zijn weergegeven in het streekplan.

Met het besluit van Gedeputeerde Staten treedt dit beleidskader in de plaats van het generieke streekplanbeleid voor functieverandering. Gedeputeerde Staten geven aan dat de gemeenten hun bestemmingsplannen buitengebied dienen aan te passen aan dit beleidskader of afzonderlijke bestemmingsplannen dienen op te stellen voor de verschillende plannen tot functieverandering.

De aanpassing van het beleidskader naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten is in paragraaf 6.2 bij aandachtspunt 2, vetgedrukt weergegeven.

Dit beleidskader functieverandering zal waar nodig doorwerken in andere gemeentelijke plannen en beleidsnota's zoals bijvoorbeeld de visie "Ligt op Groen" van de gemeente Brummen. Na vaststelling, goedkeuring en doorwerking zal dit beleidskader bijdragen aan een doelmatige en efficiënte uitvoering van functieverandering.

1.3 Wat staat waar in dit rapport?

Om te komen tot dit gezamenlijke beleid voor functieverandering zijn de volgende zaken onderzocht en beschreven:

1. De te behalen positieve effecten van functieverandering, bijvoorbeeld voor landschap, economie, leefbaarheid, woonruimte. In bijlage 1 is omschreven welke **doelen** (en gebaseerd op welke belangrijkste beleidsdocumenten) de gemeenten willen nastreven door middel van functieverandering.
2. Een analyse van het aanbod van vrijkomende bebouwing en de vraag naar wonen: Hoofdstuk 2 en de bijlagen 2 en 3.
3. Algemene voorwaarden waaraan functieverandering moet voldoen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.
4. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de zonerings: Waarom en waar meer of minder mogelijkheden voor functieverandering afhankelijk van de inpasbaarheid in verschillende gebiedsdelen.
5. In hoofdstuk 5 zijn omschreven de regels voor functieverandering naar **wonen**.
6. In hoofdstuk 6 zijn omschreven de regels voor functieverandering naar **werken**.
7. Het streekplan stelt eisen aan **verevening**. Dat wil zeggen dat wonen of werken in vrijkomende gebouwen mag mits er ook voordelen zijn voor landschap en omgeving. Bijvoorbeeld investeringen in het landschap ter plaatse. Naarmate gemeenten meer functieverandering willen toestaan dan het streekplan, vraagt het streekplan van de gemeenten ook zwaardere vereveningseisen. In hoofdstuk 7 is beschreven de wijze van verevening die de gemeenten willen hanteren.
8. In hoofdstuk 8 is beschreven op welke wijze de gemeenten functieverandering willen uitvoeren en hoe ze aanvragen willen afhandelen. Bij het maken van de regels voor functieverandering is al rekening gehouden zo veel mogelijk duidelijkheid en uitvoerbaarheid van die regels. Dat is niet alleen goed voor de aanvragers maar bevordert ook efficiënte en vlotte afhandeling van aanvragen. Dat wil niet zeggen dat **alle** aanvragen gehonoreerd kunnen worden. Wel dat zo snel mogelijk duidelijk wordt of een aanvraag kansrijk is en (indien kansrijk) dat de afhandeling daarna vlot verloopt, uiteraard binnen wettelijk vastgestelde procedures en termijnen daarvoor.

2 HOEVEEL BEBOUWING KOMT ER VRIJ, HOEVEEL VRAAG IS ER NAAR FUNCTIEVERANDERING?

2.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Momenteel zijn er in de gemeenten waarvoor dit beleidskader van toepassing is (Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst, Zutphen) in totaal circa 1.500 agrarische bedrijven. De laatste jaren stopt daarvan circa 3% per jaar (circa 50 bedrijven per jaar). Daarbij komen de erven en gebouwen van stoppende bedrijven vaak beschikbaar voor andere functies. Daarmee komt in totaal naar schatting per jaar circa 50.000 m² agrarische bebouwing vrij. Ondanks het redelijke tot goede perspectief voor de verschillende landbouwsectoren, verwacht het Landbouw Economisch Instituut ("Agrocluster Oost in beeld", 2006) dat in Oost-Nederland het aantal landbouwbedrijven de komende jaren naar verwachting blijft afnemen en mogelijk nog sneller, met circa 4%. Dit met als oorzaak een nog snellere schaalvergroting naar minder maar grotere landbouwbedrijven. Een afname met 4% per jaar tot 2030 zou betekenen dat het huidige aantal landbouwbedrijven bijna zal halveren tot 2030. Dan komen er tot 2030 ongeveer 750 erven vrij, hetgeen gemiddeld op circa 30 erven per jaar neerkomt en in de eerstkomende jaren op circa 60 vrijkomende erven per jaar.

Het aantal te realiseren woningen zal afhangen van het aantal vrijkomende erven dat inderdaad aangemeld zal worden voor functieverandering naar wonen. Uitgaande van gemiddeld 3 te realiseren woningen per vrijkomend erf is er naar verwachting tot 2030 in de regio Stedendriehoek ruimte voor ruim 2000 woningen op agrarische erven. Uitgaande van gemiddeld 1 te realiseren woning komt dat aantal op circa 750 woningen. Wordt ook rekening gehouden met het gebouwenaanbod vanuit niet-agrarische bedrijven en (zorg)instellingen en met de agrarische bedrijven die al eerder zijn gestopt, dan zal het aanbod eerder richting de 2000 woningen gaan. Dit aantal zal bijdragen aan de realisering van het in de RSV genoemde woningbouwprogramma in het landelijk gebied.

Bijlage 2 geeft een nadere toelichting op het bovenstaande.

2.2 Behoeftte aan wonen en werken in het landelijk gebied

2.2.1 Behoeftte aan wonen

De gemeenten koppelen functieverandering naar wonen in beperkte mate aan de woningbouwprogramma's. Beperkt omdat het vrijkomen van agrarische bebouwing niet voorspelbaar is naar locatie, tijdstip en omvang. Het primaire doel van functieverandering is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten gaan functieverandering naar wonen monitoren en tweejaarlijks evalueren. Daarbij is achteraf nader te bepalen of steviger koppelen aan de woningprogramma's alsnog zinvol is. Vooralsnog hanteren de gemeenten de volgende uitgangspunten:

1. Woningen in of ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing zijn onderdeel van de totale kwantitatieve woningopgave van de gemeenten.
2. Mogelijkheden voor goedkope woningen zijn vooral te vinden bij functieverandering op erven met een grote hoeveelheid vrijkomende bebouwing. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Bij minder dan drie woningen is de invulling aan de afzonderlijke gemeenten. Op erven met geringe hoeveelheden vrijkomende bebouwing in combinatie met het bouwen van één of enkele woningen ligt het niet voor de hand om uit te gaan van de verdeling van het kwalitatief woningbouwprogramma. Sociale woningbouw kan ook in de dorpen plaatsvinden, naast het bouwen van duurdere woningen op vrijkomende erven.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is een regionaal woonprogramma en bevat de regionale woonopgave. De afzonderlijke gemeenten hebben de taak -gezamenlijk in regionaal verband- de regionale woonopgave te realiseren, waar mogelijk samen met woningcorporaties. Jaarlijks worden de lokale woonprogramma's gemonitord en afgestemd op het provinciale referentieprogramma dat voor de regio als richtsnoer fungeert. Functieverandering naar wonen levert een bijdrage aan de gewenste woningdifferentiatie geformuleerd in het KWP.

In haar woningbouwprogramma voor het landelijk gebied houdt Apeldoorn rekening met 600 woningen in vrijkomende (agrarische) gebouwen tot het jaar 2021. Dit is ruim 40% van de totale behoefte. Het woonprogramma van Brummen noemt 100 woningen in het buitengebied tot 2014 en gaat ervan uit dat een groot deel te accommoderen is met vrijkomende agrarische bebouwing. Voor Lochem, Voorst en Zutphen geldt dat alle woningen die via functieverandering gerealiseerd worden bijdragen aan het realiseren van het kwalitatief woningbouwprogramma. Dat zijn nadrukkelijk geen extra woningen. Bijlage 3 geeft per gemeente een nadere indicatie van de landelijke woonbehoefte.

De gemeenten zijn van mening dat het wenselijk is dat het terugbouwen van zowel gebouwen met meerdere wooneenheden als afzonderlijke woningen mogelijk moet zijn en wel om de volgende redenen:

1. Er is bij eigenaren van vrijkomende agrarische bebouwing met name vraag naar vrijstaande woningen, vooral voor de lokale behoefte en mantelzorg. De gemeenten willen tegemoet komen aan deze vraag. Bovendien zou het niet tegemoet komen aan deze vraag een gemiste kans zijn om landschapsontsierende bebouwing te slopen en de landschappelijke kwaliteit een impuls te geven.
2. Eén of enkele vrijstaande woningen zullen vaak meer bijdragen aan ontsteningswinst dan het bouwen van woongebouwen met meerdere wooneenheden.
3. Om te voorkomen dat er vooral grote woningen gebouwd worden, is een bescheiden maximum inhoudsmaat gesteld aan de inhoud van de woningen en zullen er eisen gesteld worden aan de vormgeving en inpassing van de woning. De woningen moeten zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn, dus bruikbaar voor verschillende gezinssamenstellingen en leeftijden.
4. De stedelijke druk op het buitengebied is hoog. Met meer ruimte voor maatwerk in de regio is erftransformatie naar wonen in goede banen te leiden en is de ruimtelijke kwaliteit te versterken, toegesneden op de kenmerken van de verschillende deelgebieden. De gemeenten zullen de ruimtelijke kwaliteit(seisen) nader uitwerken in landschapsontwikkelingsplannen en beeldkwaliteitsplannen.

De gemeenten gaan gezamenlijk op uniforme wijze (door middel van de bouwregistratie en in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma) nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Ook gaan ze nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Tweejaarlijks vindt rapportage en evaluatie plaats. Een half jaar tot een jaar na vaststelling van dit beleidskader voeren de gemeenten een tussentijdse evaluatie uit om na te gaan of en hoe de beoogde functieverandering voldoende op gang komt.

2.2.2 Behoeftte aan werken

Het landschap en de cultuurhistorische waarden van de regio vormen belangrijke economische dragers voor de toekomst. Nieuwe economische dragers zijn een welkom alternatief voor stoppende landbouwbedrijven om het buitengebied vitaal te houden. Door gebruik te maken van de ondernemingslust van landbouwbedrijven en het aanbod aan vrijkomende gebouwen is deze behoefte in te vullen.

De gemeente Lochem zal vraaggestuurd inspelen op de behoefte naar werken in vrijkomende agrarische gebouwen, omdat de behoefte aan werken nu nog niet goed bekend is.

De gemeente Zutphen wil in het STUIT-gebied meer mogelijkheden scheppen voor werken indien dit bijdraagt aan de ontwikkelingen en de doelen van dit gebied. Daarbij is te denken aan functies voor de stad die ook in het buitengebied passen en de relatie met de bijzijnde stad versterken. Bijvoorbeeld kinderdagverblijf, theehuis als onderdeel van een transferium voor recreatie in landelijk gebied. Het in ontwikkeling zijnde landschapsontwikkelingsplan moet de vraag stellen of het STUIT-gebied niet moet worden uitgebreid tot een zone rond de stad die zelfs gemeentegrens overstijgend kan zijn.

De landbouwsector als economische drager van het landelijk gebied komt steeds meer onder druk te staan. Om te voorkomen dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid van het Apeldoorns landelijk gebied is het zaak agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden te bieden. Om naast een sterk stedelijk gebied ook een sterk platteland te behouden wil de gemeente Apeldoorn deze activiteiten zoveel mogelijk ondersteunen en stimuleren. Denk aan combinaties van de landbouwproductie met andere functies, zoals zakelijke dienstverlening, kinderopvang en kleine bedrijven, die het landelijk gebied in sociaal-economische zin kunnen dragen. Maar ook kan toeristisch-recreatieve ontwikkeling bijdragen aan het behoud dan wel versterking van de huidige kwaliteit van het landelijk gebied, de streekcultuur en een vitaal platteland.

3 ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN OF WERKEN

Dit hoofdstuk bevat de algemene voorwaarden voor toepassing van functieverandering naar wonen en werken. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke functieverandering in de Regio Stedendriehoek. Een aantal van deze voorwaarden volgt rechtstreeks uit het streekplan. Is dit het geval, dan is de tekst uit het streekplan cursief weergegeven met daarachter de tekst zoals de regio die hanteert. Specifieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen en werken per deelgebied (zone) zijn opgenomen in de hoofdstukken 5 en 6.

Algemene voorwaarden:

1. *Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.*

De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning of melding is opgericht en minstens tien jaar rechtmatig is gebruikt (conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan).

2. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.
3. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.*

Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing voor wonen of werken is sloop van alle niet her te gebruiken bebouwing vereist. Bij nieuwbouw voor wonen of werken is sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden.

4. *Voor glastuinbouwbedrijven geldt het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaan wij bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.).*

Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen (met een maximum van 1500 m²) van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen worden verstaan die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.).

Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Mocht beëindiging of verplaatsing volgens deze regel financieel niet mogelijk zijn, dan kan maatwerk worden toegepast.

5. Voor alle woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw en 300 m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Die maat komt overeen met de gangbare maten in de bestemmingsplannen buitengebied. Met deze maximum-maat wordt voorkomen dat er grote en niet in het buitengebied passende woningen gebouwd worden die bovendien weinig bijdragen aan de regionale woonbehoefte. In de gemeentelijke bestemmingsplannen is voor de bijgebouwen een uitzonderingsmogelijkheid op te nemen tot 150 m², bijvoorbeeld ten behoeve van hobbyboeren. Indien een groter bijgebouw nodig is ten behoeve van natuurbeheer, kan aangesloten worden bij de mogelijkheden die de combinatie wonen & werken biedt, waarbij nieuwbouw ten behoeve van wonen is toegestaan indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hierbij moet het natuurbeheer als een serieuze werkfunctie kunnen

- worden gezien waarbij er een relatie is met de aanleg en het beheer van (nieuwe) natuur of als er sprake is van een langdurige pachtrelatie met een natuurbeschermingsorganisatie.
6. 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.
 7. *De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.*
Functieverandering mag pas plaatsvinden na het effectueren van de bestemmingswijziging van het hele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
 8. *Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel (zie §1.4.2.2) van toepassing.*
Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, Wet geurhinder en veehouderij (agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkeling), Natura 2000 en andere flora- en faunawetgeving. Het milieu mag niet extra worden belast. De milieuvergunning moet in overeenstemming gebracht worden met de nieuwe situatie. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.
 9. *Met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.*
Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Functieverandering zal door de gemeenten daartoe worden beoordeeld op basis van beeldkwaliteit. Bijvoorbeeld op basis van beeldkwaliteitsplan, Welstandsnota en het Landschapsontwikkelingsplan. Initiatiefnemers dienen daartoe te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfinrichtingsplan in samenhang met genoemde plannen. De Regio streeft naar het toetsen op basis van een goed (regionaal) beeldkwaliteitsplan op basis van de op te stellen (regionale) landschapsontwikkelingsplannen, waarin de ter plaatse kenmerkende landschapstypen zijn vastgelegd. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur, bijvoorbeeld bij grotere aantallen woningen niet een verzameling losse woningen realiseren maar meerdere woongebouwen met elk meerdere woningen.
 10. In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving.
 11. Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De definitie van wat karakteristiek is, wordt per gemeente bepaald.
 12. Buitenopslag van goederen en stalling buiten zijn niet toegestaan.
 13. Parkeren, laden en lossen dienen plaats te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak.
 14. Geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die grotendeels uit de streek afkomstig zijn.

4 ZONERING VAN MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING

Binnen de regio Stedendriehoek zijn gebiedsdelen te onderscheiden met verschillen in landschap, huidige gebruiksfuncties en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties. Deze verschillen zijn beschreven in bestaande gemeentelijke visies. In die visies staat vaak ook al in welke mate functieverandering in welke gebiedsdelen al of niet gewenst is. Enkele gemeenten (Voorst, Lochem) hadden al een voorlopig beleidskader functieverandering dat op die gebiedsindelingen voortbouwt. Het gaat met name om de volgende visies en documenten per gemeente:

- Gemeente Apeldoorn: Landschappelijk casco Apeldoorn, Ruimte en draagkracht landelijk gebied voor landelijk wonen.
- Gemeente Brummen: Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Ligt op groen.
- Gemeente Lochem: Visie buitengebied, Interim-beleidsnotitie functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem.
- Gemeente Voorst: Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst, Ruimtelijk toetsingskader voor functieverandering en nevenactiviteiten in het buitengebied, Visie Ontwikkeling Buitengebied.
- Gemeente Zutphen: Kaartje Zutphen en platteland 2025, Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, Inrichtingsvisie Stedelijk Uitloopgebied Zutphen-Warnsveld.

Voor dit regionale beleidskader functieverandering zijn de bestaande gemeentelijke gebiedsindelingen samengevoegd tot een regionale zonering voor functieverandering naar wonen of werken. Deze zoneringen zijn opgenomen en toegelicht in de hoofdstukken 5 (wonen) en 6 (werken).

5 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WONEN

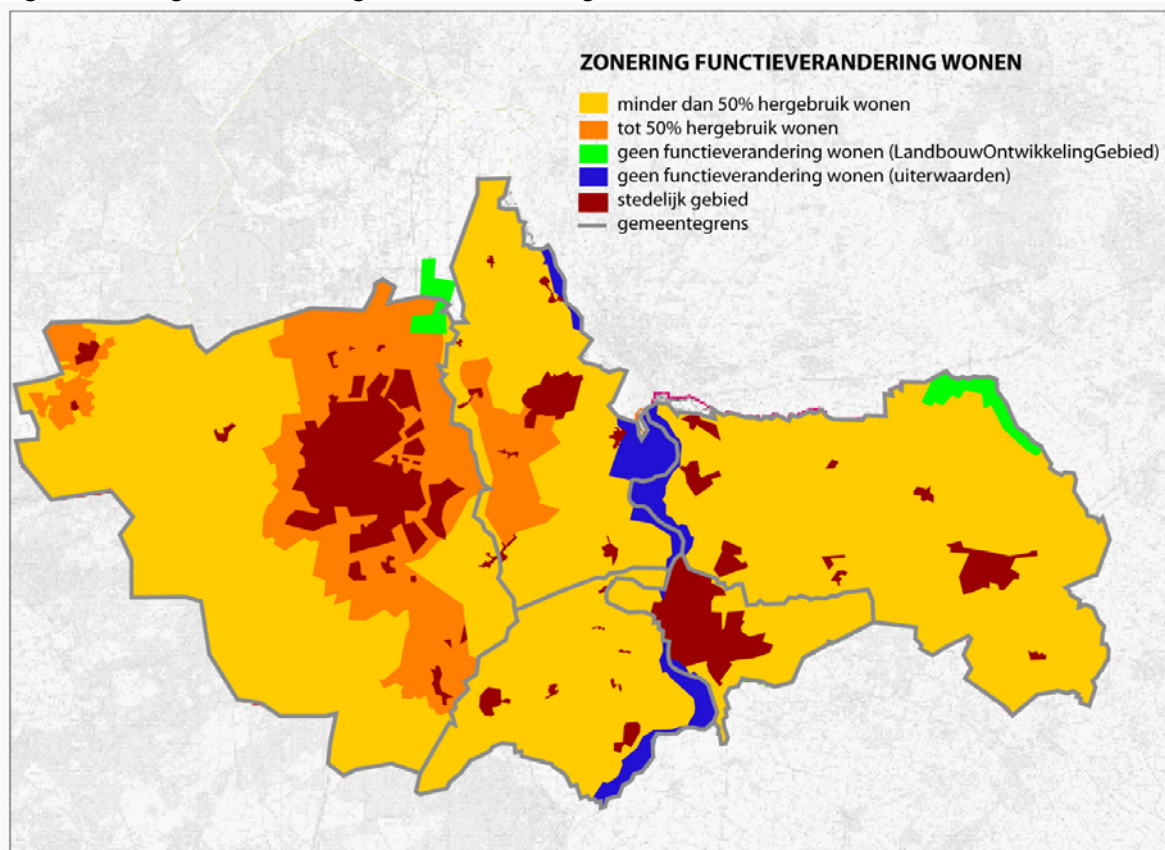
5.1 Uitwerking zonering voor functieverandering naar wonen

Het streekplan Gelderland staat hergebruik voor wonen toe tot 50% van de vrijkomende hoeveelheid bebouwing. Op grond van bestaande gemeentelijke visies is het niet wenselijk om overal in de regio Stedendriehoek 50% hergebruik voor wonen toe te staan. Daarom maakt de regio Stedendriehoek onderscheid tussen gebieden tot 50% hergebruik voor wonen overeenkomstig het streekplan Gelderland en gebieden met minder dan 50% hergebruik voor wonen.

In de uiterwaarden en de landbouwontwikkelingsgebieden is helemaal geen functieverandering naar wonen toegestaan. In de uiterwaarden zijn alle functies ondergeschikt aan de primaire functie water. De beleidslijn Ruimte voor de Rivier en de Natuurbeschermingswet leggen restricties op aan de uitbreiding van bebouwing. De landbouwontwikkelingsgebieden zijn op basis van de reconstructieplannen primair bedoeld voor ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Versterken van de woonfunctie in de landbouwontwikkelingsgebieden is belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij.

Figuur 5.1. geeft een overzicht van de onderscheiden zones. Tabel 5.1 geeft per gemeente een overzicht van de indeling van gemeentelijke deelgebieden naar de onderscheiden zones. In tabel 5.1 is ook beschreven waarom welke gemeentelijke deelgebieden bij welke zone zijn ingedeeld.

Figuur 5.1: Regionale zoneringsfunctie verandering wonen.



Tabel 5.1: Indeling van gemeentelijke deelgebieden naar zonering wonen in vrijkomende agrarische bebouwing.

Gemeentelijk deelgebied	Waarom ingedeeld in zone <i>minder dan 50% hergebruik</i> wonen?	Waarom ingedeeld in zone tot 50% <i>hergebruik</i> wonen overeenkomstig streekplan Gelderland?
Apeldoorn		
Veluwe	In de vele beleidsdocumenten over de Veluwe staat centraal de ontwikkeling van de Veluwe als grote natuurlijke eenheid en als oud cultuurlandschap.	
Agrarische enclave Uddel-Elspeet		Overeenkomstig het reconstructie-uitwerkingsplan voor dit gebied kan functieverandering naar wonen bijdragen aan de uitvoering van het uitwerkingsplan met als doel perspectief voor de landbouw in combinatie met verbeteren van milieu en landschap.
De Oostelijke Veluweflank en de stadsranden van Apeldoorn		Deze gebieden staan onder een hoge verstedelijkings- en verrommelingsdruk. Op geschikte locaties kan functieverandering naar wonen (in combinatie met groene verevening) bijdragen aan het versterken van het landschap, aan het verbeteren van dorpsranden en aan het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen in Apeldoorn.
Brummen		
Veluwe	“Ligt op groen”: Ontstening gewenst, functieverandering mits verbetering natuur.	
Veluweflank	“Ligt op groen”: In het gebied Veluweflank moeten dorpsranden een relatie aangaan met het landschap.	
Oeverwal	“Ligt op groen”: Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen, bijvoorbeeld recreatieve, een plek geven in het gebied Oeverwal door o.a. het plaatselijk verdichten van het landschap met groen en bebouwing.	
Ijsselvallei	“Ligt op groen”: Functieverandering met verevening, per saldo geen toename bebouwing. In uiterwaardengedeelte: geen functieverandering naar wonen	
Arcadisch landschap	“Ligt op groen”: Functieverandering mits bijdragend aan verbeteren natuur en landschap (verevening). Per saldo geen verdere verstening, bij voorkeur afname.	
Lochem		
Alle zones, behalve rivierenlandschap (uiterwaarden) en landbouwwontwikkelingsgebied	Overeenkomstig het besluit van de raadscommissie over de interim-beleidsnotitie functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied: Minder dan 50% hergebruik. De gemeente Lochem heeft als kenmerken pracht en praal van landgoederen en buitenplaatsen en het afwisselend boerenland met rijk gevarieerd kampenlandschap. Van belang is om dit mozaïeklandschap te versterken met beperkte mogelijkheden voor functieverandering.	
Voorst		
Open Middengebied (binnen het Groene Carré)		Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst: Ruimtelijke druk en verrommeling nemen toe, herkenbare kwaliteit ontbreekt.

Gemeentelijk deelgebied	Waarom ingedeeld in zone <u>minder dan 50% hergebruik</u> wonen?	Waarom ingedeeld in zone tot <u>50% hergebruik</u> wonen overeenkomstig <u>streekplan Gelderland</u> ?
		<p>Net als de Oostelijke Veluwe flank staat dit gebied onder hoge verstedelijkings- en verrommelingsdruk. Op geschikte locaties kan functieverandering naar wonen (in combinatie met groene verevening) bijdragen aan het versterken van het landschap.</p> <p>Visie Ontwikkeling Buitengebied: landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. (In deze zone is die kwaliteit wat minder. Functieverandering naar wonen kan deze kwaliteiten versterken.)</p>
Noordelijke Weteringengebied	<p>Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst: Gebied is belangrijk voor grondgebonden landbouw en cultuurhistorie.</p> <p>Visie Ontwikkeling Buitengebied: een leefbare en dynamische landbouw is heel belangrijk.</p>	
Groene Carré	<p>Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst: Ambitie is het mengen van rode, groene en blauwe functies in een landschapspark waarin landbouw, recreatie, landschap en water nevenschikt zijn.</p> <p>Visie Ontwikkeling Buitengebied: het belang van cultuurhistorie en landschap wordt onderschreven. Natuur als ruilmiddel bij nieuwe woonfuncties.</p>	
Zuidelijk Overgangengebied	<p>Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst: Primaat bij grondgebonden landbouw.</p> <p>Visie Ontwikkeling Buitengebied: een leefbare en dynamische landbouw is heel belangrijk.</p>	
Buitendijkse ontginningen (Voorster en Wilpse Klei)	<p>Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst: Ruimte voor de rivier belangrijk in combinatie met grondgebonden landbouw. De Wilpse klei overstroomt bij hoge rivierstanden en is daarom in dit beleidskader functieverandering beschouwd als uiterwaard: geen functieverandering naar wonen toegestaan.</p>	
Zutphen		
	<p>De stadsranden staan onder een hoge verstedelijkingsdruk. Het buitendruk valt voor het grootste deel van het buitengebied onder de nationale landschappen Veluwe en de Graafschap. Met het toepassen van de staffel gecombineerd en het verder uitwerken van dit beleid op de punten salderen, maatwerk en verevening wordt het mogelijk tot 50% van gesloopte bebouwing te hergebruiken indien elders niet of nauwelijks wordt hergebruikt.</p>	

5.2 Regels voor de zones met minder dan 50% functieverandering naar wonen

In de zone “minder dan 50% functieverandering naar wonen” (figuur 5.1) gelden de volgende regels:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 3.
2. Bij minder dan 3000 m² vrijkomende bebouwing gelden de regels voor hergebruik zoals weergegeven in onderstaande tabel 5.2. Deze regels komen neer op een lager percentage hergebruik of nieuwbouw naarmate de oppervlakte vrijkomende bebouwing toeneemt. Dat betekent dat naarmate er meer vrijkomende bebouwing is, er relatief meer gesloopt moet worden. Op erven met veel vrijkomende bebouwing kan 50% hergebruik leiden tot het ontstaan van minidorpjes van woningen of grote woongebouwen met meerdere wooneenheden. Dat is niet gewenst in deze zone.
3. De gemeenten zullen bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Bij drie woningen of minder is de invulling aan de afzonderlijke gemeenten.
4. De gemeenten staan naast woongebouwen ook vrijstaande woningen toe op basis van de overwegingen genoemd in paragraaf 2.2.
5. De gemeenten gaan er van uit dat bij veel vrijkomende gebouwen slopen en nieuwbouw voor wonen meer voor de hand ligt dan verbouwen. Veel agrarische stallen zijn niet geschikt om te verbouwen tot woning. Het niet toestaan van sloop en nieuwbouw zal leiden tot minder winst voor de omgevingskwaliteit. Dit omdat dan minder functieverandering zal plaatsvinden en omdat hergebruik van bestaande gebouwen voor wonen vaak minder zal bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit dan het toestaan van nieuwbouw.

Tabel 5.2: Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsbebouwing (exclusief woning)	Mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw
@ m ²	Beneden @ m ² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. De minimale hoeveelheid vrijkomende bebouwing (@ m ²) om in aanmerking te komen voor functieverandering naar wonen is nader te bepalen door de gemeente. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Maar de minimale hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing (@ m ²) om in aanmerking te komen voor functieverandering naar wonen is nooit meer dan 500 m ² .
@ m ² tot 1000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning Óf 1 nieuwe vrijstaande woning
1001 tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden Óf 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden Óf 1 nieuwe vrijstaande woning
2001 tot 3000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 3 wooneenheden Óf 1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden en 1 nieuwe woning. Óf 1 nieuw gebouw met 3 wooneenheden Óf 1 nieuw gebouw met 1 woning en 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden. Óf 2 nieuwe vrijstaande woningen
Meer dan 3000 m ²	Aantal woningen/wooneenheden te bepalen op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden

5.3 Regels voor de zones tot 50% functieverandering naar wonen

In de zones tot 50% hergebruik voor wonen is, overeenkomstig het streekplan, wonen toegestaan tot de maximumgrens van 50% van de oppervlakte van vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsgebouwen (exclusief woning), binnen de volgende regels:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 3.
2. De gemeenten zullen van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Bij drie woningen of minder is de invulling aan de afzonderlijke gemeenten.
3. De gemeenten staan naast woongebouwen ook vrijstaande woningen toe op basis van de overwegingen genoemd in paragraaf 2.2.
4. De gemeenten gaan er van uit dat bij veel vrijkomende gebouwen slopen en nieuwbouw voor wonen meer voor de hand ligt dan verbouwen. Veel agrarische stallen zijn niet geschikt om te verbouwen tot woning. Het niet toestaan van sloop en nieuwbouw zal leiden tot minder winst voor de omgevingskwaliteit. Dit omdat dan minder functieverandering zal plaatsvinden en omdat hergebruik van bestaande gebouwen voor wonen vaak minder zal bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit dan het toestaan van nieuwbouw.

5.4 Clusteren en salderen

Het is mogelijk om te slopen oppervlakte stallen op meerdere erven op te tellen (te clusteren) ten behoeve van het bouwen van een woning of woningen op één erf.

Het is mogelijk om elders woningen te bouwen (salderen) voor te slopen vrijkomende gebouwen in gebieden waar geen functieverandering naar wonen is toegestaan: de uiterwaarden en de landbouwontwikkelingsgebieden. Of voor te slopen vrijkomende gebouwen op andere locaties waar woningbouw niet mogelijk of gewenst is. Locaties om wel woningen te bouwen kunnen bijvoorbeeld zijn:

1. Vrijkomende erven met functieverandering in de zones met hergebruik tot 50%.
2. Geschikte locaties met functieverandering in de overige zones
3. In de streekplan-zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De afzonderlijke gemeenten zijn vrij om de mogelijkheden voor clusteren en salderen nader uit te werken per gemeente.

6 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIEVERANDERING NAAR WERKEN

6.1 Inleiding

Door schaalvergroting van landbouwbedrijven komen in het hele gebied van de Regio Stedendriehoek, erven en gebouwen van stoppende bedrijven vrij. De Regio Stedendriehoek ziet in functieverandering naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op deze vrijkomende erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit.

6.2 Hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor werken hanteren de 5 gemeenten de volgende voorwaarden:

1. De algemene voorwaarden in hoofdstuk 3.
2. Met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden is hergebruik van vrijkomende gebouwen voor werken toegestaan tot 500 m² vloeroppervlakte per locatie (overeenkomstig het streekplan) of tot 750 m² per locatie afhankelijk van de zones zoals weergegeven in figuur 6.1. De zone waarin werken is toegestaan tot 750 komt overeen met de zone waarin wonen is toegestaan tot 50% van de oppervlakte vrijkomende of vrijgekomen bebouwing. De niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt. In de zone tot 500 m² werken dient minimaal 50% van de vrijgekomen bebouwing te worden gesloopt. Dit geldt niet voor de zone tot 750 m² werken. In beide zones geldt dat niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt. In het geval van nieuwbouw voor een werkfunctie tot 750 m² mag nooit meer teruggebouwd worden dan er vrijkomt.

Uit het besluit van Gedeputeerde Staten volgt:

In die delen van de oranje zone die samenvallen met het groen blauwe raamwerk, het waardevol landschap, de groene wig Vaassen-Apeldoorn en de ecologische poort Loenen-Beekbergen (zoals die zijn weergegeven in het streekplan), is geen sprake van een generieke verruiming tot 750 m². In die gevallen zal in de vorm van maatwerk omgegaan worden met functieveranderingsvoorstellen met een omvang van 500 m² tot 750 m², mits voorzien van een goede onderbouwing. Alle niet her te gebruiken bebouwing dient te worden gesloopt. Dit mag echter minder dan 50% van de vrijgekomen bebouwing zijn. Er mag echter nooit meer worden teruggebouwd dan er vrijkomt.

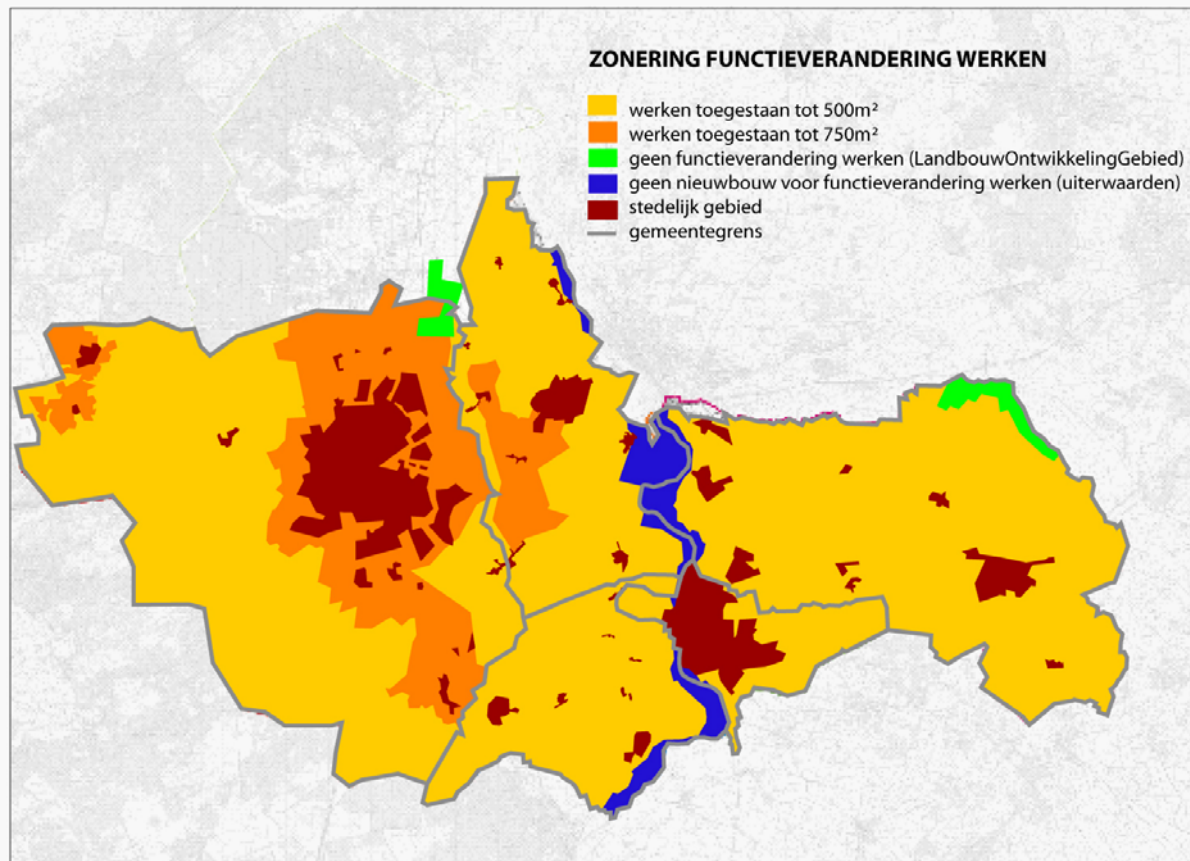
3. Bij werken geldt géén ondergrens voor de hoeveelheid vrijkomende bebouwing.
4. Alleen bedrijvigheid van de milieucategorieën 1 tot en met 3 is toegestaan, categorie 3 voorzover de bedrijvigheid qua milieubelasting vergelijkbaar is met categorie 1 en 2. Genoemde categorieën bedrijvigheid zijn alleen toegestaan voor zover ze op de betreffende locatie passend zijn binnen de algemene voorwaarden in hoofdstuk 3. Dit betekent dat genoemde categorieën bedrijvigheid niet per definitie zijn toegestaan. Verder kan het mogelijk zijn dat andere categorieën bedrijvigheid op grond van de algemene voorwaarden op sommige locaties toch inpasbaar zijn. Bijlage 4 bevat een overzicht van bedrijvigheid naar milieucategorie. De individuele gemeenten kunnen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, nader bepalen welke bedrijvigheid wel of niet is toegestaan per deelgebied.
5. In het groenblauwe raamwerk van het streekplan Gelderland staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie) voorop.
6. Bij combinaties van wonen en werken krijgt de woning altijd de bestemming bedrijfswoning.

Voor de landbouwontwikkelingsgebieden gelden afwijkende mogelijkheden voor functieverandering naar werken. Het landbouwontwikkelingsgebied is in het kader van de reconstructie aangewezen voor de ontwikkeling van grootschalige intensieve agrarische (veehouderij)bedrijven. Deze unieke mogelijkheid tot nieuwvestiging en ontwikkeling van deze functie mag niet worden beperkt door

mogelijke nieuwe vormen van werken na functieverandering. Functieverandering naar andere vormen van werken wordt dan ook niet toegestaan.

Figuur 6.1 geeft een overzicht van de mogelijkheden voor functieverandering naar werken in de onderscheiden gebiedsdelen.

Figuur 6.1: Regionale zoneringsfunctieverandering werken.



6.3 Nieuwbouw ten behoeve van functieverandering naar werken

In tegenstelling tot het streekplan staat de Regio Stedendriehoek vervangende nieuwbouw voor werken wel toe om de volgende redenen en onder de volgende voorwaarden:

1. Sloop en nieuwbouw zijn noodzakelijk om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen.
2. Nieuwbouw is beter voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing. Dat kan juist ook van toepassing zijn in het “groenblauwe raamwerk” van het streekplan.
3. De nieuwbouw moet een passende landelijke vormgeving hebben. Dit is te realiseren met een beeldkwaliteitsplan.

In de uiterwaarden is nieuwbouw niet mogelijk. De Uiterwaarden hebben primair een functie voor waterberging. Het uiterwaardengebied ligt binnen de ecologische hoofdstructuur en binnen de beschermingszone van de Natuurbeschermingswet. Grote delen van de uiterwaarden worden als natuurgebied beheerd. Andere delen van de uiterwaarden zijn in agrarisch gebruik. De bestaande functies zijn ondergeschikt aan de waterbergende functie. De beleidslijn Ruimte voor de Rivier en de Natuurbeschermingswet leggen restricties op aan de uitbreiding van bebouwing. Dit mag echter de continuïteit van de bestaande functies niet in de weg zitten.

6.4 Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden

Ook in de toekomst mag nooit meer dan 500 m² of 750 m² (afhankelijk van de zone) van de vrijgekomen bebouwing gebruikt worden voor een nieuwe werkfunctie. Wanneer bedrijven willen groeien naar een grotere oppervlakte dan zullen ze moeten uitwijken naar een locatie waar wel een grotere oppervlakte beschikbaar is, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein.

6.5 Combinatie van wonen en werken

Tabel 6.1 geeft een overzicht van de mogelijkheden voor de combinatie van wonen en werken. De mogelijkheden voor deze combinatie zijn afgeleid van en gekoppeld aan de mogelijkheden voor wonen zoals eerder gegeven in tabel 5.2. Werken in combinatie met wonen wordt toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 350 m². Altijd wordt één van de woningen bestemd als bedrijfswoning. Wanneer meerdere woningen niet op het erf inpasbaar zijn vanwege de benodigde afstand tussen woningen en bedrijf, dan wordt deze functieverandering niet toegestaan.

Tabel 6.1: Mogelijkheden voor functieverandering naar combinaties van wonen en werken

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing	Mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken
@ m ²	Beneden @ m ² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen combinatie wonen en werken. De minimale hoeveelheid vrijkomende bebouwing (@ m ²) om in aanmerking te komen voor functieverandering naar wonen en werken is nader te bepalen door de gemeente. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Maar de minimale hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing (@ m ²) om in aanmerking te komen voor functieverandering naar wonen en werken is nooit meer dan 500 m ² .
@ m ² tot 1000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning en maximaal 200 m ² vloeroppervlakte werken per locatie.
1001 tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning en maximaal 350 m ² vloeroppervlakte werken per locatie.
2001 tot 3000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden en maximaal 350 m ² vloeroppervlakte werken per locatie Óf 1 nieuwe vrijstaande woning plus 1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning plus 350 m ² vloeroppervlakte werken per locatie.
Meer dan 3000 m ²	Maatwerk binnen het maximum van 50% hergebruik. Maximaal 350 m ² vloeroppervlakte werken per locatie.

6.6 Nevenfuncties

De gemeenten in de Regio Stedendriehoek zullen nevenfuncties toestaan overeenkomstig het streekplan. Nevenfuncties zijn toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen. De nevenfunctie moet qua oppervlak ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie. Verevening hoeft niet te worden toegepast. Er mag geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreden en er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die grotendeels uit de streek afkomstig zijn. Ook voor nevenfuncties is buitenopslag niet toegestaan.

Groei van nevenfuncties tot meer dan 350 m² is alleen mogelijk met een bestemmingswijziging naar niet-agrarisch of een combinatiebestemming agrarisch/niet agrarisch.

7 VEREVENING

7.1 Wat is verevening en waarom is dat nodig?

Het streekplan gaat er van uit dat naarmate een meer omvangrijke of intensievere vorm van hergebruik mogelijk is, ook de vereveningsopgave op evenredige wijze moet toenemen. Verevening moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel of de omgeving daarvan. Het streekplan stelt slopen van overtollige gebouwen als algemene voorwaarde en beschouwt sloop daarom niet als verevening.

7.2 Verkenning van de mogelijkheden voor verevening

Verevenen is in dit dossier een *rood voor groen* arrangement. De waardecreatie wordt (deels) gebruikt om onvermijdelijke investeringen in landschapsherstel en landschapsopbouw te kunnen dekken. Verevenen gaat uit van een intrinsieke koppeling tussen vervangende bebouwing en kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte om die bebouwing te kunnen absorberen. Verevenen is iets anders dan baatafoming.

Wanneer bouwrecht voor 1 of meer woningen wordt toegekend ter plaatse van te slopen agrarische bebouwing stijgt de waarde van die locatie met de waarde van het bouwrecht. De volgende wensen en (on)mogelijkheden voor het verevenen van (een deel) van de waardestijging zijn denkbaar, gebaseerd op de nieuwe Wro die medio 2008 van kracht wordt:

1. Grond die onder nieuwe bouwplannen ligt neemt toe in waarde: onder nieuwe woningen/andere aanwendungen ligt een marktconforme waarde. Die waarde kan per casus en per gemeente verschillend zijn.
2. Ten laste van die waardesprong wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de omgevingskwaliteit op het betreffende erf (aankleding van het erf) maar ook komen op de waardecreatie in mindering: de sloopkosten van stallen/schuren, de afboeking van de stallen (dat kan gerelateerd worden aan de fiscale balans of aan een percentage van de gecorrigeerde vervangingswaarde), eventuele bodemsanering, plankosten (bestemmingsplan), planbegeleiding door de gemeente, bouwrijp maken, woonrijp maken, bovenwijkse bijdrage en andere bouwgrondexploitatiekosten. Er kan dan nog sprake zijn van een surplus.
3. Dat surplus zou geheel of gedeeltelijk aangewend kunnen worden ter dekking van onvermijdelijke kwaliteitsimpulsen in het landschap (vooral: groen en blauw). Omwille van draagvlak kan het van belang zijn dat de investering dicht bij het betrokken bouwplan ligt. De investering kan op het eigendom van betrokkene plaatsvinden maar ook in de nabije omgeving.
4. Deze investering is vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst (dit is een anterieure overeenkomst op basis van de nieuwe Wro). Het rood voor groen arrangement is een concrete invulling van de systematiek waarbij in een anterieure overeenkomst een bijdrage gevraagd kan worden voor een ruimtelijke ontwikkeling. Eerst wordt een overeenkomst gesloten en dan volgt planologische medewerking.
5. Er moet een aantoonbare ruimtelijke relevantie zijn, blijkende uit een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Verder dient er een transparant bestedingsplan te zijn en het ligt voor de hand dat er een uitvoeringsprogramma is.
6. Er kan een tweede vorm van verevening aan de orde zijn. Stel dat op een specifiek bouwplan het gewenste sociale deel niet kan worden gerealiseerd en dat er dan vrije sector wordt gebouwd. Die extra waardestijging kan worden gestort in een volkshuisvestelijke bestemmingsreserve teneinde elders het tekort aan sociale woningbouw op te vangen. Vereist

is dat er een (gemeentelijke) structuurvisie moet zijn met uitwerking van dat ideeën en evenzo moet er transparantie zijn rond de bestedingen ten laste van zo'n fonds.

7.3 Voorstel voor toepassing verevening

1. Alle gemeenten zullen verevening eisen ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit op het erf (aankleding van het erf) en directe omgeving.
2. De afzonderlijke gemeenten zullen besluiten tot het al of niet toepassen van verevening ten behoeve van een gemeentelijk landschapsfond en/of een fonds voor sociale woningbouw.
3. Afhankelijk van de te maken bestuurlijke keuzen zijn daarna nog de volgende uitwerkingen nodig:
 - Regionaal zijn de volgende onderwerpen af te stemmen: afstemming van de methode van kostenverhaal en de methode van berekening. De invulling van de rekenmethode kan gebeuren met locale kengetallen en uitgifteprijzen. De inning en aanwending gebeurt door iedere gemeente afzonderlijk binnen de eigen gemeentegrens. Er vindt wel uitwisseling plaats van kennis en ervaring.
 - Uitwerken van een berekeningssystematiek van de vereveningsbijdragen
 - Uitwerken van een standaardovereenkomst.
 - Verkenning van de inhoud van een structuurvisie op basis van de nieuwe Wro
 - Technische uitwerking van het instellen van een gemeentelijk landschapsfonds en/of een gemeentelijk vereveningsfonds voor sociale woningenbouw.
4. Bij evaluaties in de toekomst bezien of veranderingen om praktische en juridische redenen mogelijk en gewenst zijn.

8 WIJZE VAN UITVOERING, PROCEDURES

8.1 Welke procedures gebruiken

De gemeenten in de Regio Stedendriehoek zullen de procedures voor functieverandering uitwerken in samenhang met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (WRO) die in de loop van 2008 van kracht wordt. Tot die tijd willen de gemeenten gebruik maken van de mogelijkheden die artikel 19 lid 2 van de oude WRO biedt om initiatieven voor functieverandering uit te voeren met een algemene verklaring van geen bezwaar van de provincie Gelderland, op basis van dit beleidskader functieverandering.

8.2 Implementatie beleid, organisatie en afhandeling van aanvragen

8.2.1 Doorvoeren van het functieveranderingsbeleid in andere plannen

Het functieveranderingsbeleid kan doorwerking vinden in andere regionale en gemeentelijke beleidsplannen en visies die betrekking hebben op het buitengebied in het algemeen of bepaalde functies in het bijzonder. Hierbij valt te denken aan het bestemmingsplan, Landschapsontwikkelingsplan, woonvisie, bedrijvigheidsplannen, welstandnota, beeldkwaliteitsplan. De toetsingsregels zullen enerzijds voldoende flexibel moeten zijn om hergebruik redelijkerwijs mogelijk te maken, maar anderzijds voldoende strikt om de gewenste landelijke uitstraling van de gebouwen te behouden.

8.2.2 Afhandelen van aanvragen

Vooraf goed communiceren van het functieveranderingsbeleid naar de bevolking zal leiden tot gerichte individuele (aan)vragen aan de balie van het gemeentehuis. Dat maakt de uitvoering een stuk makkelijker en efficiënter voor zowel de bevolking als de gemeente. Dat zal nog meer het geval zijn als de gemeente in- en externe werkafspraken maakt en deze communiceert. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld:

- Welke afdeling/persoon is het eerste loket/aanspreekpunt voor de aanvragers?
- Welke andere afdelingen worden door het loket wanneer betrokken?
- Regelen afstemming tussen ambtelijke en bestuurlijke acties/besluiten.
- Om het proces bij het doorlopen van een aanvraag te bespoedigen is het raadzaam goed te communiceren met de aanvrager en voor hem een aanspreekpunt binnen de gemeente aan te wijzen.

Een belangrijk onderdeel bij de start van een aanvraagtraject is de aanvrager te bevragen op de financiële haalbaarheid van het project en met name de fiscale gevolgen. Dit punt is uiterst belangrijk om frustratie en veel verspilde energie en kosten te vermijden. Wat is namelijk het geval. Als een aanvrager uiteindelijk werkelijk zijn bedrijf beëindigt en/of een bouwrecht krijgt toegewezen, zijn voor de aanvrager de volgende vaak ingrijpende fiscale gevolgen aan de orde:

- Betalen van belasting over het verschil tussen boekwaarde en werkelijke waarde van het bedrijf.
- Betalen van belasting over het verschil tussen de boekwaarde en de werkelijke waarde van de woning indien de woning te boek staat als bedrijfswoning.

- Betalen van belasting over de waarde van het verkregen bouwrecht. Want bij bouwen ter plaatse of elders op agrarische grond stijgt de waarde van die grond ter plaatse van de beoogde bouwkegel. De fiscus rekent dan met de waarde van die verkregen bouwkegel.

Bij deze afzonderlijke 3 genoemde punten en in totaal zal het in de regel gaan om tienduizenden tot meer dan honderdduizend euro. Een quickscan van deze gevolgen (door de aanvrager en zijn accountant) is nadrukkelijk aan te bevelen (door de gemeente aan de aanvrager) om financiële verrassingen en onnodige tijd en kosten voor aanvragen, toetsen en besluiten te vermijden.

Het is belangrijk de eerder genoemde privaatrechtelijke overeenkomst met vereveningsafspraken af te sluiten voordat wordt overgegaan tot gemeentelijke medewerking aan de functieverandering, bijvoorbeeld wijziging van de bestemming of verlenen van vrijstelling. Na het toestaan van de bestemmingswijziging is zo'n overeenkomst niet meer af te dwingen.

8.2.3 Monitoring en handhaving

De gemeenten binnen de Regio Stedendriehoek zullen gezamenlijk op uniforme wijze (door middel van de bouwregistratie en in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma) nauwkeurig bijhouden in welke mate en onder welke voorwaarden functieverandering plaatsvindt. Ook zullen ze nauwkeurig de gemaakte afspraken met de initiatiefnemers handhaven. Tweejaarlijks zullen de resultaten waar nodig gerapporteerd en geëvalueerd worden. Een half jaar tot een jaar na vaststelling van dit beleidskader zullen de gemeenten een tussentijdse evaluatie uitvoeren om na te gaan of en hoe de beoogde functieverandering voldoende op gang komt.

Bijlage 1: Doelstellingen functieverandering Stedendriehoek

Inleiding

In het landelijk gebied vindt een scala aan veranderingen en ontwikkelingen plaats. Voor ditzelfde landelijk gebied is door verschillende overheden al een ambitieuze opgave geformuleerd, met name in het streekplan, de reconstructieplannen Veluwe en Achterhoek en Liemers en de ontwerp-Regionale Structuurvisie Stedendriehoek. Onderstaand zijn de doelstellingen voor het dit regionale beleidskader functieverandering weergegeven. Ook de doelen van de genoemde plannen zijn samengevat weergegeven.

Doelstellingen van dit regionaal beleidskader functieverandering

Dit beleidskader functieverandering beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan. Het beleidskader beoogt daarmee de realisatie van de doelen vanuit het streekplan en de reconstructieplannen Veluwe en Achterhoek op een integrale wijze te faciliteren.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

- Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland in de Stedendriehoek op sociaal en economisch gebied, met de volgende subdoelen:
 - Het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties.
 - Het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
- Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied in de Stedendriehoek, met de volgende subdoelen:
 - Het versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied.
 - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening.
 - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied.
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Doelen uit het streekplan 2005

In het Streekplan 2005 zijn de volgende doelen opgenomen voor functieverandering van vrijkomende gebouwen (agrarische gebouwen maar bijvoorbeeld ook van zorg, defensie) in het buitengebied:

- Land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen.
- De behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- Niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat gebied ruimte bieden.
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende gebouwen te slopen.

Volgens het streekplan kan met functieverandering tegemoet gekomen worden aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

Doelen uit de reconstructieplannen

Het doel van het reconstructieplan Veluwe luidt als volgt is als volgt:

Het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijk kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid van het landelijk gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap en cultuurhistorie, natuur en water, bos, landbouw en tuinbouw, recreatie en toerisme en wonen en werken.

De doelen van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers zijn:

- Creëren van een goede omgevingskwaliteit voor water, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie.
- Het verbeteren van de sociaal-economische omstandigheden voor landbouw, recreatie, toerisme, wonen, werken en leefbaarheid.

Doelen Ontwerp-Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

De Ontwerp-Regionale Structuurvisie (RSV) geeft de regionale gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het bundelingsgebied. In het bundelingsgebied ligt een deel van het landelijk gebied van de Stedendriehoek. Voor dat deel is in de RSV het volgende opgenomen.

In de RSV worden bestuurlijke doelen en keuzen gesteld. De doelstelling die door alle gemeenten wordt gedragen is: "behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw". Eén van de strategische keuzen om deze doelstelling concreet te maken, is: "natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties".

Een opgave in de Stedendriehoek is de zorg voor de groene kwaliteiten in de regio, dus de zorg voor het landschap. De positie van de landbouw als drager van het landschap staat onder druk: we moeten zoeken naar nieuwe economische dragers. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden moeten nieuwe mogelijkheden worden benut om de landbouw te ondersteunen. Dat kan door aanvullende 'groene diensten' toe te staan, of door verbreding en extensivering van activiteiten, in combinatie met vergoedingen voor landschapsbeheer en natuurontwikkeling.

Daarnaast moeten ook nieuwe economische dragers voor landschapontwikkeling gevonden worden. Zoals hiervoor aangegeven, biedt integraal waterbeheer hiervoor nieuwe kansen. Ook extensieve vormen van recreatie en toerisme bieden nieuwe ruimtelijke en bedrijfseconomische mogelijkheden. Andere opties zijn: Nieuwe vormen van hoogwaardig wonen en werken in het groen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Het moet echter wel gaan om een integrale verbetering van het landschap, waarbij zeer zorgvuldig wordt omgegaan met de randvoorwaarden van water, natuur, landschap en cultuurhistorie. Extensieve vormen van woningbouw, op diverse plekken, kunnen als financieringsbron dienen voor landschapontwikkeling.

Uit bovenstaande doelen van de RSV blijkt dat de zorg voor het landschap in de regio als belangrijkste doel voor functiewijziging moet worden gezien. Middels functiewijziging kunnen nieuwe (economische) dragers voor het landschap gevonden worden (in die gebieden waar de landbouw het laat afweten en niet meer als drager fungeert). Waarden vanuit cultuurhistorie, landschap, natuur en waarde zijn richtinggevend voor elke ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt in de nota "Sociaal perspectief Stedendriehoek" bijzondere aandacht gevraagd voor de leefbaarheid en vitaliteit van kleine kernen en landelijk gebied.

Vanuit deze twee beleidskaders is de conclusie te trekken dat zowel de zorg voor de ruimtelijk kwaliteit als de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied van belang zijn.

Bijlage 2: Hoeveel bebouwing komt er vrij?

Vrijkomende agrarische bebouwing

Ontwikkeling aantal bedrijven

Onderstaande beschrijving van het aantal landbouwbedrijven en productieomvang is gebaseerd op gegevens van het CBS (meitellingsgegevens, openbare totalen per gemeente, www.cbs.nl/statline).

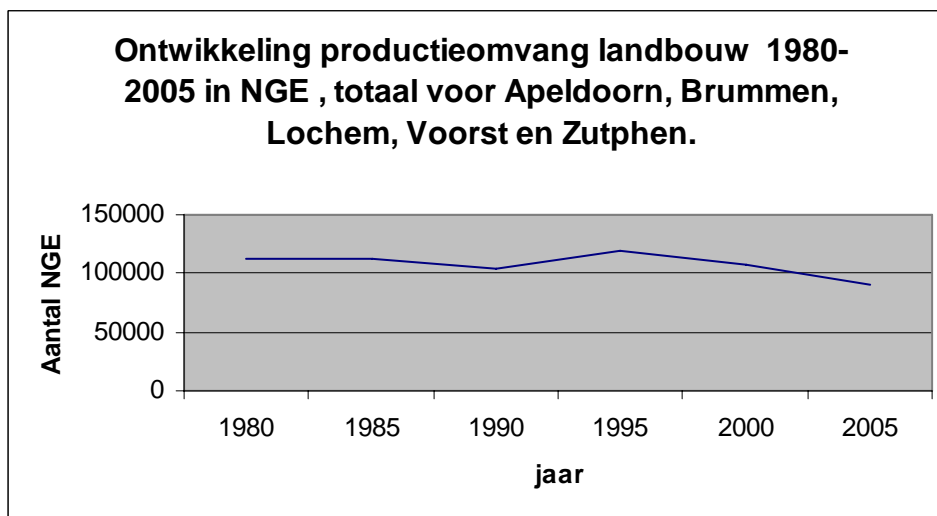
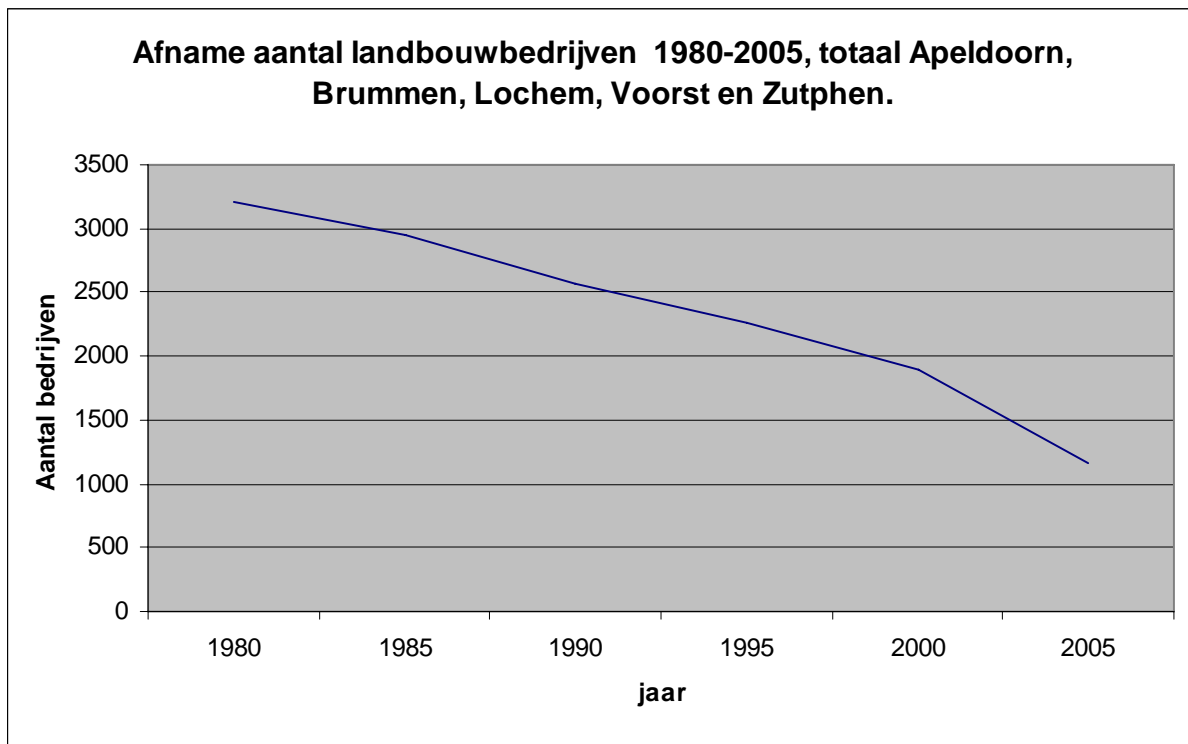
Het aantal landbouwbedrijven in de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen in 2005 bedraagt in totaal 1591. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verdeling naar bedrijfstype:

Verdeling aantal landbouwbedrijven naar bedrijfstype:

Graasdierbedrijven, met name (melk)rundvee	1157
Hokdierbedrijven, met name varkens, kippen, vleeskalveren	107
Akkerbouwbedrijven	112
Tuinbouw- en boomteeltbedrijven	76
Gemengde bedrijven, combinaties van bovenstaande bedrijfstypen	139
Totaal	1591

NB: Het aantal bedrijven is in werkelijkheid iets (wellicht enkele procenten) hoger omdat het CBS bij zeer kleine aantallen bedrijven per sector per gemeente die aantallen niet vermeldt en meetelt in het totaal van de gemeente om privacy-redenen (met de openbare gegevens mag niet te herleiden zijn om welke bedrijven het gaat).

Het aantal landbouwbedrijven neemt al decennia lang af door met name schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven. Daarbij nemen de groeiende bedrijven grond en productierechten (melkquotum, varkens- en kippenrechten) over van stoppende bedrijven. Het aantal bedrijven daalt ook door stads- en dorpsuitbreidingen en realisatie van de ecologische hoofdstructuur bijvoorbeeld (indien bedrijven daarbij vertrekken naar buiten de stedendriehoek). Tussen 2000 en 2005 daalde het aantal bedrijven met 16%, per jaar dus met circa 3%. Sinds 1980 is het aantal bedrijven afgenomen met 45%. Doorzetten van de trend van de laatste jaren zou betekenen dat er per jaar circa 50 bedrijven stoppen. Het aantal hokdierbedrijven is tussen 2000 en 2005 gedaald met 34%. Er stopten in die periode extra veel hokdierbedrijven door de opkoopregeling (in combinatie met de Ruimte voor Ruimte regeling) ter verkleining van het mestoverschot.



Als gevolg van de schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven daalt de totale landbouwproductie in de stedendriehoek minder hard dan het aantal landbouwbedrijven. De totale productie in Nederlandse Grootte Eenheid (NGE, een maat voor de economische omvang van de landbouwproductie van een bedrijf of gebied) daalde tussen 1980 en 2005 met maar 16% (het aantal bedrijven met 45%). De laatste jaren blijft de totale productieomvang in NGE in de stedendriehoek ongeveer gelijk. De groei in de tuinbouw compenseert daarbij de lichte krimp in de overige sectoren.

Hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing

Een stoppend melkveebedrijf van 50 koeien komt overeen met ongeveer 1000 m² bedrijfsgebouwen. Bij meer of minder koeien is dat ongeveer evenredig meer of minder vierkante meters. Bij stoppende hokdierbedrijven kan de oppervlakte bedrijfsgebouwen nogal variëren met de omvang van het bedrijf, van enkele honderden m² bij een klein stoppend bedrijf tot duizenden m² bij een groot bedrijf. Uitgaande van een gemiddelde omvang van 1000 m² en 50 stoppende bedrijven per jaar komt er in de stedendriehoek in totaal per jaar circa 50.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen vrij.

Ook al eerder gestopte bedrijven kunnen gebruik maken van het functieveranderingsbeleid. Ook de afgelopen jaren zal er jaarlijks ongeveer 50.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn vrijgekomen, waarvan een (groot) deel wellicht nog niet gesloopt zal zijn. Hier ligt dus een voorraad van wellicht minimaal enkele honderdduizenden m² “lege” agrarische bedrijfsgebouwen.

In hoeverre zal de dalende trend van het aantal landbouwbedrijven doorzetten?

In het rapport “Agrocluster Oost in beeld” (LEI, 2006) is gesteld dat het aandeel grote bedrijven in Oost Nederland relatief klein is in vergelijking met de rest van Nederland. Hier is volgens het rapport nog een flinke schaalvergrotingsslag te maken om voldoende groot te worden om de concurrentie op de wereldmarkt aan te kunnen. Het LEI verwacht dat het aantal melkveebedrijven in Nederland zal afnemen met 4% per jaar, welk percentage in oost Nederland nog hoger kan zijn. Dit door deze schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven, ondanks een goed perspectief voor de melkveehouderij als geheel. Een deel van de met melken stoppende bedrijven zal echter nog wel (tijdelijk) blijven bestaan met rundvee zonder melkvee of als akkerbouwbedrijf. De perspectieven voor de eier-, kalver- en varkenssector zijn volgens het LEI redelijk positief. Ook hier zal de schaalvergroting naar minder maar grotere bedrijven doorzetten. Het LEI verwacht daardoor een afname van het aantal varkensbedrijven met 5% per jaar en van het aantal pluimveebedrijven met 4% per jaar.

Het LEI verwacht dus dat de daling van het aantal bedrijven per jaar procentueel zal toenemen ten opzichte van de trend van de laatste jaren (4 tot 5% ten opzichte van 3%). Daarmee kan ook de oppervlakte vrijkomende bedrijfsgebouwen nog toenemen tot een jaarlijkse omvang tussen 50.000 en 100.000 m². In de toekomst zal 4% van het aantal bedrijven een steeds kleiner absoluut aantal zijn, maar er zullen geleidelijk waarschijnlijk wel grotere bebouwingsvolumes per bedrijf vrijkomen als bedrijven stoppen (er zullen ook steeds grotere bedrijven stoppen). Dus per saldo kan dan het vrijkomende jaarlijkse bouwvolume aardig constant zijn.

Bijlage 3: Behoeftte aan landelijk wonen per gemeente

Apeldoorn

Het totale programma voor het landelijk gebied tot 2020 komt op circa 1450 woningen, waarvan ca. 1000 woningen tot 2015. Daarvan worden 1320 (waarvan 890 tot 2015) woningen gerealiseerd in het niet-bundelingsgebied en 140 (Klarenbeek en Wenum/Beemte) in het bundelingsgebied.

Woningbouwprogramma landelijk gebied Apeldoorn tot 2021

Woningbouwprogramma landelijk gebied	Tot 2015	2015-2020	TOTAAL
TOTAAL	985	475	1460
Wv. niet bundelingsgebied	890	430	1320
Wv. bundelingsgebied	95	45	140

Vertaald naar de dorpen levert dit onderstaande tabel op:

Woningbouwprogramma per dorp tot 2021

Woningbouwprogramma per dorp	Tot 2015	2015-2020	TOTAAL
Uddel	300	130	430
Hoog Soeren en Radio Kootwijk	10	5	15
Hoenderloo	65	35	100
Loenen	250	125	375
Beekbergen/Lieren/Oosterhuizen	265	135	400
Klarenbeek (excl 110 voor Voorst)	75	35	110
Wenum Wiesel, Beemte Broekland	20	10	30
Totaal programma	985	475	1460

Met een opgave van bijna 900 woningen in het niet-bundelingsgebied tot 2015 wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de verhouding bundelings- niet-bundelingsgebied niet mag wijzigen ten nadele van het bundelingsgebied. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de regionale programmering en is getoetst aan provinciale uitgangspunten.

Het landelijk gebied heeft een geschatte capaciteit van ongeveer 1200 woningen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Omdat de haalbaarheid van deze woningen onzeker is, wordt rekening gehouden met 600 woningen in de programma's van de dorpen. Dit is ruim 40% van de totale behoefte.

Daarnaast wordt rekening gehouden met het feit dat een deel van de toe te voegen woningen ook op vrijkomende instellingsterreinen kan worden gerealiseerd. Omdat het moeilijk is te voorspellen om hoeveel woningen het gaat en op welke termijn, wordt met dit aspect geen rekening gehouden in de programma's van de dorpen.

Brummen

De gemeente Brummen wil de komende jaren voldoende woningen bouwen voor de lokale woningbehoefte. Voor alle woningbouw is het Kwalitatieve woonprogramma het uitgangspunt. Indicatief is de volgende verdeling van het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2014:

- Kern Eerbeek: 800 woningen
- Kern Brummen: 800 woningen
- Kleine kernen: 100 woningen
- Buitengebied : 100 woningen

In het buitengebied wil Brummen dit realiseren door herinvulling van voormalige agrarische gebouwen of andere rood-voor-rood ontwikkelingen. Nieuwe woningen zijn een middel om het landschap te versterken.

(bron: Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen')

In Brummen zijn nu 160 landbouwbedrijven. Als er 4% per jaar blijft vrijkomen, dan zijn er in 2030 nog 60 bedrijven over en zullen er dan ongeveer 100 gestopt zijn. Die zullen niet allemaal functie veranderen, maar uitgaande van gemiddeld 1 woning per stopper zijn in 25 jaar (tot 2030) 100 woningen te bouwen.

In Brummen is het uitgangspunt voor rood-voor-groen ontwikkelingen (wonen in -nieuwe-landgoederen) 'nee, tenzij'. Brummen wil geen Wassenaar worden.

Lochem

De centrale vraag is: 'Hoe kan de behoefte aan wonen in het buitengebied van de gemeente Lochem zodanig worden geaccommodeerd, dat de beleidsopgaven gehaald worden en de kwaliteit van het landelijke gebied toeneemt?'

De behoefte aan wonen in het buitengebied is divers en bestrijkt het totale spectrum van wonen in of aan het dorp tot wonen in vrijkomende (agrarische) bebouwing. Een deel van deze behoefte wordt dus ingevuld door V(A)B's. Door enerzijds dit potentieel aan beschikbare ruimte in te schatten (agrarisch en niet-agrarisch) en anderzijds de behoefte aan wonen komen we tot de volgende algemene conclusies en conclusies per landschappelijk deelgebied:

- Uitgangspunt van de gemeente Lochem bij de woningbouwontwikkelingen (exclusief de kern Lochem) tot en met 2015 is de realisatie van 1150 woningen in/nabij de kernen en het buitengebied, hierbij zullen circa 560 woningen gerealiseerd worden op inbreidingslocaties in kleine kernen en circa 600 woningen op uitbreidingslocaties tegen de kleine kernen en eventueel in het buitengebied
- De VAB's kunnen de komende 10 jaar niet voorzien in een substantieel deel van de woningbehoefte in het landelijk gebied omdat de gemeenteraad bij functiewijziging naar wonen slechts 1 a 2 woningen wil toestaan en slechts bij hoge uitzondering meer of grotere woningen wil toestaan mits dat een aantoonbare meerwaarde betekent. Meer woningen en traditionele bouw realiseren bij de kernen en niet (midden) in het buitengebied. Nieuwe vormen van wonen zoals buitenplaatsen en nieuwe landgoederen worden niet mogelijk gemaakt.

Uit bovenstaande blijkt dat met name de uitbreidingslocaties bij de kleine kernen soelaas moeten bieden aan het woningbouwprogramma.

Bij de kleine kernen in Harfsen, Almen en Barchem ziet Lochem op dit moment niet veel mogelijkheden. De capaciteit van de mogelijke uitbreidingslocaties zijn naar onze mening te gering. Bij Laren, Exel, Gorssel, Eefde en Epse lijkt er tot 2015 voldoende plancapaciteit aanwezig.

Daar komt bij dat er in de gemeente Lochem diverse kernen bezig zijn met het ontwikkelen van dorpsvisies. Deze burgerparticipatie brengt met zich dat er wellicht ook nabij de kernen Harfsen, Almen en Barchem locaties worden gevonden waar enige woningbouw kan plaatsvinden. Bij opvang van de woningbouw aan de rand van de kernen kan aansluiting worden gezocht met de aanvragen functieverandering naar wonen in VAB uit de gebieden nabij die betreffende kern.

In Lochem lopen nu circa 50 aanvragen voor functieverandering, met name voor vrijstaande woningen.

In Lochem zijn nu 580 landbouwbedrijven. Als er 4% per jaar blijft vrijkomen, dan zijn er in 2030 nog ruim 200 bedrijven over en zullen er dan ongeveer 380 gestopt zijn. Die zullen niet allemaal functie veranderen, maar uitgaande van gemiddeld 1 woning per stopper zijn in 25 jaar (tot 2030) 380 woningen te bouwen.

Voorst

Wonen

De raad van Voorst heeft in de startnotitie van de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (RTV) de koers uitgezet dat Voorst tot 2030 kan groeien binnen een bandbreedte van 24.000 tot 30.000 inwoners. Concreet gaat het hierbij om bouwen van 2.000 tot 4.500 woningen tot 2030. In alle dorpen binnen de gemeente wordt ingezet op een beheerste tot sterke groei. Vanuit de inwoners zelf is aangegeven dat in de dorpen 3.300 woningen tot 2030 kunnen worden gebouwd. Dit betekent een groei van het inwonersaantal naar circa 27.000 in 2030.

In de kwalitatieve woonvisie "Visie op wonen" die in januari 2004 door de raad is vastgesteld, worden als centrale ambities voor het wonen o.a. genoemd:

- het instandhouden van het landelijke karakter;
- het streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit;
- meer gevarieerde woonmilieus creëren; het ervoor zorgen dat iedere burger zo lang mogelijk optimaal kan functioneren in een zelfgekozen woning en woonomgeving.

Het programma komt neer op een aandeel van 40% bereikbaar, 35% middelduur en 25% duur. Deze verdeling is richtinggevend en geldt niet per complex maar over het gehele programma van 3.300 woningen. Het uitgangspunt is dat deze 3.300 woningen in of aan de kernen worden gebouwd.

Vanwege de bijgestelde prognoses in de Stedendriehoek hanteert de gemeente Voorst vooralsnog een programma van 2.000 woningen tot 2015. Daarna wordt afhankelijk van de vraag onderzocht of het restaanbod van 1.300 woningen tot 2030 nog actueel is. Woningen in het buitengebied (functiewijziging, nieuwe landgoederen) zijn niet bij de 2.000 woningen gerekend.

De huidige vraag naar woningbouw in het kader van functiewijziging gaat met name om de bouw van 1 of 2 vrijstaande woningen in ruil voor sloop van de (voormalige) bedrijfsbebouwing. B&W hebben in hun tijdelijk "Ruimtelijk toetsingskader voor functieverandering en nevenactiviteiten in het buitengebied" aangegeven in dat geval een vrijstaande of een 2 onder 1 kap woning toe te staan. Daarnaast moet het mogelijk zijn om een aandeel van het sociale programma in het buitengebied te realiseren, bij voorkeur bij hergebruik van bestaande bebouwing bijvoorbeeld voor jongerenhuisvesting en zorgwoningen (bespreking oriëntatienota particuliere woningbouw door de raad (17-10-2005)).

In Voorst lopen nu circa 20 aanvragen voor functieverandering en nevenfuncties.

In Voorst zijn nu 500 landbouwbedrijven. Als er 4% per jaar blijft vrijkomen, dan zijn er in 2030 nog 150 bedrijven over en zullen er dan ongeveer 250 gestopt zijn. Die zullen niet allemaal functie veranderen, maar uitgaande van gemiddeld 1 woning per stopper zijn in 25 jaar (tot 2030) 250 woningen te bouwen.

In de Visie Ontwikkeling Buitengebied (2007) heeft een commissie buitengebied bestaande uit vertegenwoordigers uit de raadsfracties op hoofdlijnen haar uitgangspunten weergegeven ten aanzien van het buitengebied in 2030. In de visie worden geen uitspraken gedaan over het wonen in het buitengebied anders dat er op voorhand niets wordt gezegd over het totale aantal wooneenheden en dat het woningbouwprogramma niet rigide toegepast wordt, maar als richtsnoer wordt gehanteerd.

Werken

In de RTV heeft de gemeente aangegeven dat vrijkomende/vrijgekomen bebouwing in het buitengebied een broedplaatsfunctie kan hebben. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid. De RTV bevat geen programma voor werken in het buitengebied.

In de Visie Ontwikkeling Buitengebied wordt als belangrijkste uitgangspunt, een leefbaar en vitaal buitengebied, genoemd. De hoofdfunctie blijft de grondgebonden landbouw. De benadering van nieuwe ontwikkelingen is daarbij open en ontwikkelingsgericht. Sterke economische dragers zijn essentieel voor een vitaal buitengebied. Toerisme en recreatie ontwikkelen zich als nieuwe economische dragers van belang.

Zutphen

De ruimtelijke ontwikkelingsvisies Zutphen 2020, het structuurplan Warnsveld en de Beleidsvisie wonen 2001-2005 staan centraal bij het accommoderen van wonen en werken. “Zutphen 2020” is ondanks de recente vaststelling enigszins gedateerd. Dit door nieuwe ontwikkelingen zoals de mogelijke aanleg van een hoogwatergeul om De Hoven, de reconstructiewetgeving, het nieuwe streekplan, de gemeentelijke herindeling, en vaststellen en uitvoeren van een inrichtingsvisie voor het Stedelijk Uitloopgebied. Een nieuwe woonvisie is momenteel in ontwikkeling.

De visies zijn in de eerste plaats gericht op het ontwikkelen van gebieden binnen de bebouwde omgeving die niet meer optimaal functioneren zoals oude woonwijken en industrieterreinen. Naast compact inbreiden is het beleid gericht op het bouwen van ca 4.000 nieuwe woningen tot 2020 op reeds aangewezen nieuwe uitleglocaties. Voor de periode na 2015 moeten hiervoor nog gebieden gevonden worden.

In het spectrum van het wonen in het buitengebied (van dorps- en strand tot in landgoederen) zijn in de ruimtelijke ontwikkelingsvisies Zutphen 2020 en structuurplan Warnsveld mogelijkheden voor wonen aangegeven in de “Landgoederenzone” ten oosten van Zutphen en Warnsveld “Tuinstad De Hoven” en “Het Nieuwe landgoed”. Bebouwing wordt sporadisch toegelaten en moet passen in het bestaande karakteristieke landschap of dit versterken. In zoverre deze gebieden grenzen aan stad of dorp dient bebouwing de randen af te ronden en beter te laten aansluiten op het landschap. Voor het overige buitengebied geldt dat de gemeente open staat voor bewoning van voormalige agrarische bebouwing of andere bebouwing indien dit bijdraagt aan de plaatselijke karakteristiek van het landschap. Hetzelfde geldt voor verbreding van de landbouw en functieverandering. Voor nieuwe landgoederen heeft Zutphen geen specifiek beleid geformuleerd. Zutphen staat open voor nieuwe landgoederen. Ze heeft in het verleden op ad hoc basis meegewerkt aan een aantal initiatieven. De voorwaarden zijn kwalitatief en kwantitatief aanzienlijk hoger dan de provincie stelt en hebben betrekking gehad op behoud en versterking van het plaatselijke landschap, ecologische waarden, waterbergings- en antiverdrogingsdoeleinden, en ontsluiting van het landschap voor wandelen en fietsen.

Voor het gehele buitengebied is geen specifieke opgave van te realiseren woningaantallen.

In Zutphen zijn nu 60 landbouwbedrijven. Als er 4% per jaar blijft vrijkomen, dan zijn er in 2030 nog 20 bedrijven over en zullen er dan ongeveer 40 gestopt zijn. Die zullen niet allemaal van functie

veranderen, maar uitgaande van gemiddeld 1 woning per stopper zijn in 25 jaar (tot 2030) 40 woningen te bouwen.

Bijlage 4: Bedrijvenlijst

In de kolom “CATEGORIE” staat het nummer van de milieucategorie weergegeven.

Alleen bedrijvigheid van de milieucategorieën 1 tot en met 3 is toegestaan, categorie 3 voorzover de bedrijvigheid qua milieubelasting vergelijkbaar is met categorie 1 en 2. Genoemde categorieën bedrijvigheid zijn alleen toegestaan voor zover ze op de betreffende locatie passend zijn binnen de algemene voorwaarden in hoofdstuk 3. Dit betekent dat genoemde categorieën bedrijvigheid niet per definitie zijn toegestaan. Verder kan het mogelijk zijn dat andere categorieën bedrijvigheid op grond van de algemene voorwaarden op sommige locaties toch inpasbaar zijn. De individuele gemeenten kunnen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, nader bepalen welke bedrijvigheid wel of niet is toegestaan per deelgebied.

In het groenblauwe raamwerk van het streekplan Gelderland staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie) voorop.

1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50	R	100	3.2	3	G	2					
16	-																
16	-	VERWERKING VAN TABAK															
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	200	4.1	2	G	1					
17	-																
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL															
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2	2	G	1					
172	0	Weven van textiel:															
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2	2	G	1					
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50	300	4.2	3	G	2					
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	2	G	2	B				
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1	1	G	1					
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	200	4.1	2	G	2	B	L			
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1	1	G	2					
18	-																
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT															
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1	1	G	1					
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2	2	G	2					
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	1	G	1	B	L			
19	-																
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)															
191		Lederfabrieken	300	30	100		10	300	4.2	2	G	2	B	L			
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	3.1	2	G	2					
193		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	2	G	1					
20	-																
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.															
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100		50	R	100	3.2	2	G	2				
2010.2	0	Houtconservingsbedrijven:															
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50		10	200	4.1	2	G	2	B	L			
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1	2	G	1	B				
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	100	3.2	3	G	2	B				
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0	100	3.2	2	G	2					
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50		0	50	3.1	1	G	1					
205		Kurkwaren-, niet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2	1	G	1					
21	-																
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN															
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	50	R	200	4.1	3	G	2				
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:															
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R	50	3.1	1	G	2				
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200	4.1	2	G	2			
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300	4.2	3	G	2			
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R	100	3.2	2	G	2				
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:															
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	R	100	3.2	2	G	2				
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200	4.1	2	G	2			
22	-																
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA															
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1					
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2	3	G	2	B	L			
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10	100	3.2	3	G	2	B				
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0	30	2	1	P	1	B				
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1	1	G	1					
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2	2	G	1					
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2	2	G	1	B				
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D	2	2	G	1	B			
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	1	G	1					
23	-																
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN															
231		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000	5.3	2	G	3	B	L	
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500	6	3	G	3	B	L	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R	100	3.2	2	G	2	B	L		
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100		50	R	300	4.2	2	G	2	B	L		
2320.2	C	Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200		50	R	300	D	4.2	2	G	2	B	L	
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100		1500	1500	D	6	1	G	2	B	L		
24	-																
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN															
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:															
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700	5.2	3	G	3			
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500	5.1	3	G	3	L		
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500	5.1	3	G	3	L		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	G	3	B	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:															
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	G	3	B	L
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	G	3	B	L
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:															
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	G	3	B	L
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	G	2	B	L
2414.1	B0	Methanolfabrieken:															
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200	4.1	2	G	2	B		
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300	4.2	3	G	3	B		
2414.2	0	Vetzuren en silkanolenfabrieken (niet synth.):															
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300	4.2	2	G	2	B	L	
2414.2	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500	5.1	3	G	3	B	L	
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500	5.1	3	G	3	B	L	

2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	0	Landbouwchemicalienfabrieken:										
242	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
243		Verf-, lak- en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	L
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	L
2462	0	Lijn- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	L
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	A	Chemische katoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	L
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	-											
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2512	0	Loopvlakvernieuingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	L
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	0	Glasfabrieken:										
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1	L	
261	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2	L	
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1	L	
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2	L	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L	
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	L	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2	L	
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	0	Cementfabrieken:										
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
2652	0	Kalkfabrieken:										
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	0	Gipsfabrieken:										
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	1	- zonder persen, tritafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	L
2661.1	2	- met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	L
2661.1	3	- met persen, tritafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	L
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	L
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L

45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B
45	2	- Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B
50	-										
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1	
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1	
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1	
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1	
505	0	Benzineservicestations:									
505	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B
505	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B
51	-										
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2	
5121	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2	
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1	
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:									
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1	
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1	
5148.7	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theateervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1	
5148.7	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1	
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1	
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:									
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2	
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:									
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B L
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2	
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B
5152.1	0	Grth in metaalertsen:									
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B
5152.2/3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2	
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:									
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2	
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	
5153.4	4	zand en grind:									
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2	
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1	
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:									
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2	
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1	
5155.1		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2	
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B
5162	0	Grth in machines en apparaten:									
5162	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2	
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
52	-										
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1	
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1	
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1	
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1	
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1	
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1	
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1	
55	-										

9262	B	Skeller- en kartbanen, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500 C	30	500	5.1	2 P	1	B	
9262	C	Skeller- en kartbanen, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 C Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
9262	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
9262	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.2		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaarcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		