

Gemeente Nunspeet

Notitie functieverandering

**Uitgangspunten voor nieuw functieveranderingsbeleid van
agrarisch naar wonen**

Vastgesteld college 22 november 2020

Instemming commissie Ruimte en Wonen 8 december 2020

1.	Inleiding	1
1.1	Vooraf.... ..	1
1.2	Doel en werking van de notitie functieverandering	1
1.3	Opzet van deze notitie.....	1
2.	Huidig beleid	2
2.1	Provincie Gelderland	2
2.2	Regio / gemeente Nunspeet.....	2
3.	Aanleidingen voor herijking van het beleid	4
4.	Uitgangspunten herijking functieverandering naar wonen	6
5.	Uitwerking aanpassing beleid- en regelgeving	7
5.1	Visie en beleid.....	7
5.2	Uitwerking in het bestemmingsplan.....	8
5.3	Uitwerking in de Welstandsnota	9

1. Inleiding

1.1 Vooraf....

De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Nunspeet. Net als in andere gemeenten staat deze sector voor enorme toekomstige opgaven en veranderingen: een transitie naar circulaire landbouw en het naleven van de (Europese en nationale) doelstellingen op het gebied van milieu, duurzaamheid, klimaat, biodiversiteit, dierenwelzijn, plantgezondheid en bodem. Daarnaast staat het landelijk gebied van Nunspeet onder druk als gevolg van allerlei ruimte vragende opgaven zoals woningbouw, en duurzaamheids- en klimaatvraagstukken. En zeer actueel heeft de landbouwsector te maken met de stikstofcrisis en de gevolgen van Covid19-uitbraak. Agrarische bedrijven zijn in deze complexe situatie bezig om te overleven en om voor hun bedrijf haalbare toekomststrategieën te ontwikkelen. Ook zullen agrarische bedrijven noodgedwongen moeten stoppen.

Functieverandering naar wonen is één van de mogelijke alternatieven voor stoppende agrariërs. Na circa 15 jaar met deze beleidsregels voor functiewijziging naar wonen te hebben gewerkt, heeft de gemeenteraad gevraagd om het beleid en de regels voor functieverandering te evalueren en een herijking door te voeren. De actuele ontwikkelingen en de toekomstperspectieven in het landelijk gebied vragen om een passende regeling.

1.2 Doel en werking van de notitie functieverandering

Deze notitie bevat richtinggevende uitgangspunten voor een herijking van het beleid voor functieverandering naar wonen in het buitengebied van de gemeente Nunspeet. De essentie van deze herijking is een koerswijziging in aanpak:

van het overal in de gemeente zoveel mogelijk faciliteren van functieverandering naar wonen naar een meer gebiedsgerichte en doelmatige functieverandering naar wonen.

Na vaststelling van deze notitie door de raad worden de betreffende beleidsdocumenten aangepast. De ingangsdatum van het beleid in deze notitie is 1 januari 2021 en geldt tijdelijk tot 31 december 2022. De reeds ingediende functieveranderingsverzoeken van voor 1 januari 2021 vallen nog onder de huidige regeling voor functieverandering (overgang). Na twee jaar wordt de herijkte regeling geëvalueerd en zo nodig verlengd en/of aangepast. Overigens blijft het beleid voor functieverandering naar werken ongewijzigd.

1.3 Opzet van deze notitie

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een kort overzicht van het beleid dat relevant is voor de vraagstukken op het gebied van functieverandering naar wonen. Het geeft een beeld van de huidige opvattingen van de provincie, de regio en de gemeente op het landelijk gebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de belangrijkste actualiteiten en ontwikkelingen die aanleiding geven tot een herijking van het functieveranderingsbeleid. Op basis van deze actualiteiten en ontwikkelingen wordt in hoofdstuk 4 een bijgestelde visie voor functieverandering gegeven, op basis waarvan de regelgeving kan worden bijgesteld (hoofdstuk 5).

2. Huidig beleid

Het beleid voor functieverandering naar wonen staat in nauw verband met de bredere visie op het landelijk gebied en de ontwikkelingen in de landbouw. Hieronder volgt op hoofdlijnen een overzicht van het huidige relevante beleid en de regelgeving voor functieverandering naar wonen in de gemeente Nunspeet.

2.1 Provincie Gelderland

De provincie Gelderland wil in een vitaal platteland investeren (*Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, 2018*).

Binnen de grondgebonden landbouw is de melkveehouderij van dominante betekenis. Niet alleen in economisch opzicht, maar ook voor de ecologische en landschappelijke waarden. Om deze waarden in de agrarische cultuurlandschappen te borgen, is het noodzakelijk een economisch gezonde landbouw te behouden. Grondgebonden veehouderijbedrijven (waaronder de melkveebedrijven) krijgen ruimte om zich te ontwikkelen. Voorwaarden daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. De grondgebonden landbouw zal duurzamer gaan produceren vanuit gesloten, groene kringlopen. Voor niet-grondgebonden landbouw zet de provincie in op het stimuleren van bestaande bedrijven in deze sector om zich duurzaam te ontwikkelen. Er is geen ruimte voor nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven (*Plussebeleid/-Omgevingsverordening*).

In de provinciale *Omgevingsvisie en -verordening* worden geen concrete uitspraken gedaan over de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven of **functieverandering** naar wonen. Wel geeft de provincie in de *Omgevingsvisie* aan dat ze het landschap open en groen wil houden en leegstand wil voorkomen. De voorkeur wordt gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied is daarbij het vertrekpunt.

2.2 Regio / gemeente Nunspeet

Visie

Volgens de *Omgevingsvisie Nunspeet* wordt waarde gehecht aan een vitaal economisch klimaat. Eén van de doelstellingen daarbij is om te werken aan de transformatie, innovatie, verbreding en **functieverandering** in en van de agrarische sector. Op een zodanige wijze dat het passend is bij het karakter van het gebied en de sector een belangrijke toekomstbestendige functie en landschapsbeheerder blijft.

Voor het beheer van het buitengebied en behoud van landschappelijke waarden is voortzetting van agrarische activiteiten echter wel van groot belang. De landbouw levert een belangrijke bijdrage aan natuur en landschapsbeheer. Voor bestaande agrarische bedrijven bestaat de mogelijkheid onder voorwaarden uit te breiden. Kansen en mogelijkheden liggen vooral in de “verbrede” landbouw: ontwikkeling van agrarische (neven)functies zoals recreatieve voorzieningen en voor natuur. Het is van belang om adequaat om te gaan met de opgave rondom vrijkomende agrarische bebouwing ter voorkomen van het ontstaan van lelijke plekken.

Nieuwvestiging van intensieve, niet-grondgebonden veehouderijen is niet mogelijk.

Schaalvergroting is vaak economisch noodzakelijk, maar kan leiden tot aantasting van de oorspronkelijke landschapsstructuur en een bedreiging vormen voor biodiversiteit in een gebied. Daar hebben we oog voor.

In het regionaal en gemeentelijk beleid (*Omgevingsvisie Nunspeet*) is onderscheid gemaakt in deelgebieden, waarbij het toekomstperspectief voor functies als landbouw, natuur, recreatie en (woon)bebouwing geschetst. Bij elk deelgebied wordt een ander accent gelegd op het beoogde hoofdgebruik en de mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Met name het *Grootschalig open landschap / Randmerengebied* wordt gezien als gebied waar landbouw de hoofdfunctie is en een belangrijke landschapsbeherende functie heeft. In het gemengd kleinschalig overgangsgebied en de agrarische enclaves heeft landbouw ook een belangrijke rol, maar is er gezien de kleinschaligheid van het landschap en de ruimtelijke structuren van oorsprong meer ruimte voor diversiteit in functies en gemengd agrarisch gebruik.

Vertaling naar gemeentelijke regelgeving functieverandering

De gemeente Nunspeet heeft met haar beleid het afgelopen decennium ingezet op het stimuleren van agrariërs die op verantwoorde wijze met hun bedrijfsvoering willen en kunnen doorgaan. Ook is er regelgeving opgezet waarmee de gemeente stoppende agrariërs ondersteunt bij goede oplossingen en alternatieven. Dit beleid is van oorsprong gebaseerd op beleid van circa 15 jaar geleden: het *Streekplan Gelderland 2005* en de *Streekplanuitwerking Functie-verandering Noord Veluwe 2007*. Doelstelling van de streekplanuitwerking was om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen.

In afgelopen jaren is in de diverse *bestemmingsplannen voor het buitengebied* van Nunspeet een generieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt om op het perceel één of meerdere woningen te bouwen in ruil voor het slopen van agrarische bebouwing. Voor functieverandering naar wonen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2019 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 44.1.4 Wijziging naar bestemming Wonen met sloop bebouwing). Onder voorwaarden kunnen de bestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch-Kwekerij' en 'Agrarisch-Paardenhouderij' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Deze generieke regeling is van toepassing op de hele gemeente.

Deze regeling is gedurende de jaren gemonitord en op onderdelen verruimd of aangepast. Zo is onder andere een salderingsregeling ingevoerd, waarmee (stoppende) agrariërs de mogelijkheid krijgen om elders in de gemeente de mogelijkheid krijgen om 'overtollige sloopmeters' op een tweede functieveranderingslocatie elders in de gemeente in te zetten. In de *'Notitie Ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing naar wonen'* zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing) van plannen voor functieverandering opgenomen. Deze notitie uit 2011 geldt nog steeds en is onderdeel van de gemeentelijke *Welstandsnota 2015*.

3. Aanleidingen voor herijking van het beleid

Verskillende actuele en toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn aanleiding voor een herijking van het beleid voor functieverandering naar wonen:

Versnelling in stoppende agrarische bedrijven

Het aantal stoppende agrarische bedrijven neemt toe. Een combinatie van factoren is meestal de aanleiding: er is geen bedrijfsopvolging, milieuregelgeving van de overheden is knellend en leidt tot te zware investeringen in de stallen en/of het bedrijf is te klein om een duurzame bedrijfsvoering mogelijk te maken. De actuele stikstofcrisis en de gevolgen van Covid19 leiden naar verwachting op korte termijn tot een versneld tempo van stoppende agrarische bedrijven. Veel agrariërs beraden zich over het voortzetten óf het noodgedwongen beëindigen van het bedrijf. Met name in de kalverensector zijn de problemen groot.

In het kader van de stikstof problematiek zijn door de overheid inmiddels opkoopregelingen ontwikkeld voor agrarische bedrijven met een hoge stikstofuitstoot (zowel grondgebonden als intensief) die in de nabijheid van Natura2000 gebieden liggen. Andere opties voor beëindiging van de agrarische functie zijn functieverandering (sloop opstallen in ruil voor een woning) of hergebruik van de bestaande bebouwing voor andere bedrijfs- of recreatiefuncties. In andere gevallen wordt het bedrijf aan een collega-agrariër verkocht, en in het uiterste geval blijft de agrarische bebouwing (lang) leeg staan.

Afname van het aantal bedrijven

Het aantal veeteeltbedrijven blijft (landelijk) afnemen, terwijl het totaal aantal dieren niet of nauwelijks terugloopt. Het maakt duidelijk dat het aantal bedrijven kleiner wordt, maar dat de overblijvende bedrijven groter worden (schaalvergroting). Met als gevolg meer vrijkomende agrarische bebouwing. In de gemeente Nunspeet is het totaal aantal landbouwbedrijven in de afgelopen 10 jaar gehalveerd. In totaal zijn er nu ongeveer 110 landbouwbedrijven, waarvan ongeveer 60 reële agrarische bedrijven zijn bestemd. Het resterende aantal is hobby of parttime. Circa de helft van dit aantal behoort tot de intensieve veehouderij.

Toename van de vraag naar woningen op het platteland

De vraag naar woningen op het platteland door burgers blijft toenemen. Steeds vaker worden agrarische bedrijven die te koop staan dan ook niet aan agrarische ondernemers verkocht, maar aan particulieren die er willen wonen. Vooral paardenhouderijen, maneges en vleeskalverenbedrijven worden vaak door particulieren van buiten de landbouw gekocht. Burgers stappen in met een herbestemmingsplan om op het voormalige boerenbedrijf te gaan wonen (onderzoek 'Vastgoedmarkt in beeld' NVM Agrarisch & Landelijk, 2020).

Effecten van functieverandering naar wonen in Nunspeet

In de gemeente Nunspeet zijn in de periode 2008 tot en met 2018 op basis van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid circa 139 woningen aangevraagd. In de jaren 2010, 2011 en 2018 waren de aantallen het grootst (respectievelijk 34, 33 en 29).

De afgelopen 15 jaar heeft deze mogelijkheid ertoe geleid dat verspreid in de gemeente agrarische opstallen zijn gesloopt en daarvoor in de plaats één of enkele woningen zijn teruggebouwd. De recente prijsontwikkeling van de bouwkvavels maakt het overigens aantrekkelijker om functieverandering te overwegen.

Het merendeel van de functieveranderingen heeft tot nu toe plaatsgevonden in de enclaves van Elspeet en Vierhouten. Deze enclaves hebben een landelijke sfeer met karakteristieke dorpsboerderijen. Met omliggende open complexen van aaneengesloten akkers in een kleinschalige structuur van bosschages, houtwallen, singels en gemengd agrarisch gebruik (hobbyboeren en grondgebonden en intensieve veehouderijen). De verwachting is dat – mede als gevolg van de actuele stikstof ontwikkelingen - in dit deelbied met name de intensieve veehouderijen zich op de toekomst beraden.

Ook zijn de afgelopen jaren diverse functieveranderingsprojecten naar wonen in de open Randmeerzone ontwikkeld. In dit gebied is de landbouw als hoofdgrondgebruiker voorzien, e.e.a. in balans met de functies natuur en recreatie. Met het oog hierop worden in het gemeentelijk beleid ontwikkelmogelijkheden geboden voor verbrede landbouw, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid onder voorwaarden in vrijkomende agrarische bebouwing, dag- en route gerelateerde recreatievoorzieningen, kleinschalige verblijfsrecreatie. De verwachting is dat dit gebied als duurzaam agrarisch landbouwgebied voor grondgebonden veeteelt kan blijven functioneren. In dit gebied bevinden zich nog enkele grotere intensieve veehouderijen. De vraag is of verdere functiemenging met wonen in dit gebied bijdraagt aan dit toekomstperspectief.

Het continue slopen van agrarische bebouwing ten behoeve van de woonfunctie heeft overigens ook een ruimtelijke impact. Het leidt tot minder diversiteit in het bebouwingsbeeld, een andere (cultuurhistorische) beleving en minder biodiversiteit (oude schuren zijn vaak een nestel- of verblijfplaats voor allerlei diersoorten). Ook zijn agrarische bedrijven, of dat nu hobbymatig is of niet, van belang voor het karakter en beheer van het landschap. Het volop doorgaan van faciliteren van stoppen van (met name grondgebonden) veehouderijen kan op termijn dus negatieve gevolgen hebben.

4. Uitgangspunten herijking functieverandering naar wonen

De beschreven ontwikkelingen in het vorige hoofdstuk vormen de aanleiding om de volgende uitgangspunten voor de herijking van het beleid leidend te maken:

Van overal faciliteren naar een gebiedsgerichte en doelmatige aanpak

Met de huidige regeling voor functieverandering naar wonen is de afgelopen 15 jaar gemeentebreed ingezet op het zoveel mogelijk faciliteren van functieveranderingen naar wonen. Dit heeft weliswaar tot mooie functieveranderingsprojecten geleid, maar heeft ook een neveneffect, namelijk meer functiemenging. En dit gebeurt ook in de delen van de gemeente waar de grondgebonden landbouw en het beheer van het landschap als een belangrijke hoofdfunctie wordt gezien, zoals in het grootschalige open randmerengebied. Het leidt er toe gebieden op lange termijn zowel ruimtelijk als functioneel versnipperen / verrommelen en steeds meer milieu-gevoelige en milieubelastende functies op korte afstand van elkaar worden gesitueerd.

De benadering wijzigt daarom:

van het overal in de gemeente zoveel mogelijk faciliteren van functieverandering *naar* een meer gebiedsgerichte en doelmatige functieverandering naar wonen.

De visie is gericht op:

- het behoud van de gebieden met grondgebonden landbouw in de gemeente;
- geen verdere functiemenging met wonen in het gebied waar de grondgebonden landbouw als hoofdfunctie wordt gezien (open randmeergebied);
- het passend ondersteunen van agrarische ondernemers in de intensieve veehouderij die op korte termijn gaan stoppen.

Dit vertaalt zich in de volgende uitgangspunten voor het nieuwe functieveranderingsbeleid:

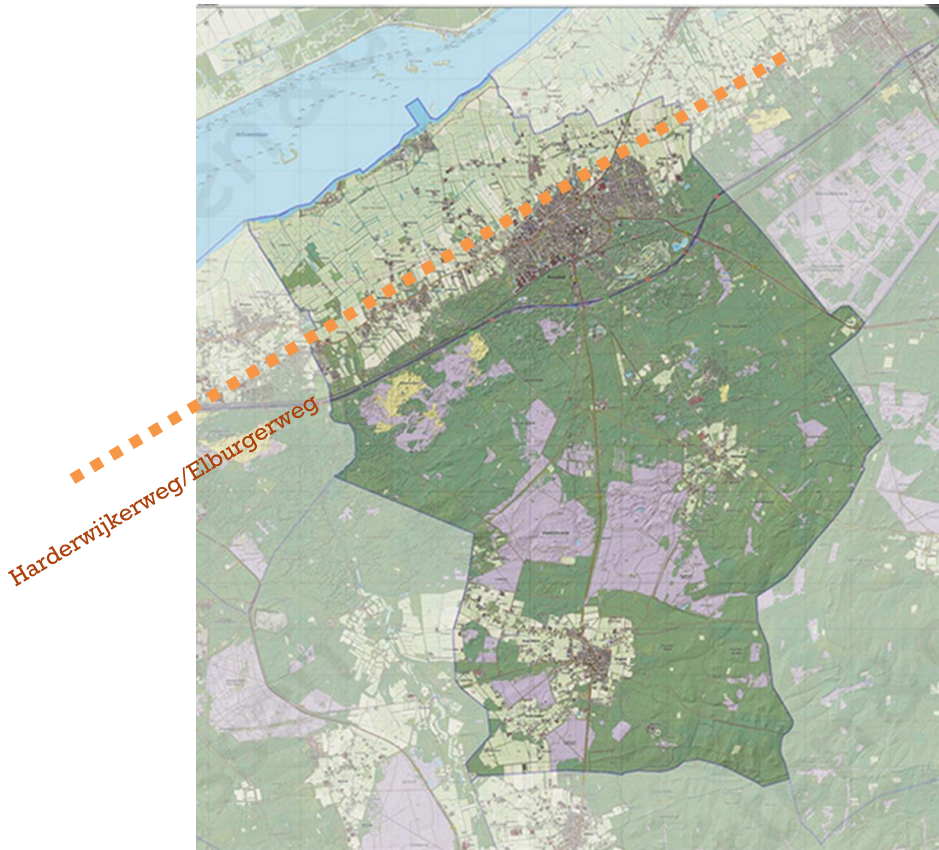
1. gemeentebreed alleen functieverandering naar wonen mogelijk maken voor de intensieve veehouderij;
2. in het geval intensieve bedrijven ten noorden van de Harderwijkerweg/-Elburgerweg gebruik willen maken van functiewijziging, dan kan het terugbouwen van de woning(en) niet langer op eigen perceel plaatsvinden, maar wordt op een perceel elders in de gemeente teruggebouwd;
3. de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen ten zuiden van de Harderwijkerweg/Elburgerweg handhaven tijdelijk verruimen;
4. het hergebruik en behoud van kleinschalige (monumentale) boerenerven, inclusief de cultuurhistorische kapschuren en hooibergen blijven stimuleren.

5. Uitwerking aanpassing beleid- en regelgeving

5.1 Visie en beleid

In het beleid voor functieverandering naar wonen is in twee deelgebieden onderscheiden:

- Ten noorden van de Harderwijkerweg/Elburgerweg
- Ten zuiden van de Harderwijkerweg/Elburgerweg



Deze grens is tot stand gekomen op basis van de gebiedskenmerken (openheid versus beslotenheid en vanwege begrenzing Natura 2000 gebied Veluwe)

Rem op functiewijziging naar wonen in het gebied ten noorden van de Harderwijkerweg/Elburgerweg

In dit gebied zetten we in op behoud van de bedrijven in de grondgebonden veeteelt. Een rem op de mogelijkheden voor functieverandering van agrarisch naar wonen is hier noodzakelijk, zodat dit deelgebied als duurzaam agrarisch landbouwgebied voor grondgebonden veeteelt kan blijven functioneren. Een verdere vermenging van agrarische- en woonfuncties is hier ongewenst. Het behoud van de grondgebonden veeteelt draagt bij aan de doelstellingen van openheid en landschapsbeheer in dit gebied.

Stoppende intensieve veeteeltbedrijven worden in het grootschalige open gebied bij voorkeur overgenomen door grondgebonden veeteeltbedrijven. Alleen als dit aantoonbaar niet lukt, dan is functieverandering naar wonen mogelijk.

Voorwaarde daarbij is dat de woning(en) in dit gebied niet op de eigen kavel wordt (worden) teruggebouwd, maar op een maatwerklocatie elders in gemeente. Bijvoorbeeld in de schil van de dorpen, in bestaande linten of op voormalige agrarische locaties die al wel de woonbestemming hebben gekregen, maar waar nog geen functieverandering heeft plaatsgevonden (verrommelde locaties met voormalige agrarische opstallen). Het gebied ten zuiden van de Harderwijkerweg/Elburgerweg (met name de enclaves) leent zich goed voor een versterking van het gemengde karakter, onder andere via woningbouw op locaties van vrijkomende agrarische bebouwing.

Verruiming van de mogelijkheden voor functieverandering in het gebied ten zuiden van de Harderwijkerweg / Elburgerweg.

Aan initiatieven voor functieverandering worden ruimtelijke eisen gesteld. Deze vereisten zijn opgenomen in de Welstandsnota 2015 (inclusief de Notitie Ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing naar wonen, 2011). De visie is erop gericht om de landschappelijk inpassing van functieveranderingen zwaarder te laten wegen. De stedenbouwkundige en architectonische invulling laten we meer over aan de initiatiefnemer, door een aantal sturende criteria los te laten.

5.2 Uitwerking in het bestemmingsplan

Deze visie werkt door in de functieveranderingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Aanpassing staffeling sloopmeters

In het bestemmingsplan buitengebied 2019 is het beleid voor functieverandering van agrarisch naar wonen via een wijzigingsbevoegdheid gereguleerd. De regels gaan uit van de volgende staffeling:

Huidige regeling	
Alle of minimaal 500 m ²	1 woonhuis of agrarische bedrijfswoning
Alle of minimaal 1.000 m ²	2 aaneen gebouwde woonhuizen
Alle of minimaal 1.500 m ²	2 woonhuizen tot 120 m ² .
Alle of minimaal 2.500 m ²	2 woonhuizen a 180 m ² + 125 m ² bijgebouwen

Deze staffeling is in het nieuwe beleid aangepast, met de bedoeling om de mogelijkheden voor functieverandering voor grotere bedrijven (tijdelijk) te verruimen en tegelijk voor de kleinere bedrijven de sloop- en salderingsmogelijkheden te behouden. De volgende tabel geeft de nieuwe staffeling weer.

Nieuwe regeling	
Alle of minimaal 600 m ²	1 woonhuis of agrarische bedrijfswoning
Alle of minimaal 1.200 m ²	2 vrijstaande woonhuizen
Alle of minimaal 2.000 m ²	3 woonhuizen à 120 m ² (op één locatie).
Alle of minimaal 2.800 m ²	3 woonhuizen à 180 m ² + 125 m ² bijgebouwen (op één locatie)

Aanpassing salderingsregeling

De salderingsregeling geldt alleen voor de kleinere bedrijven die in de categorieën 600 m² en 1200 m² sloopmeters vallen. De resterende sloopmeters kunnen in deze gevallen worden geregistreerd via een beschikking en kunnen worden benut voor een tweede functieveranderingslocatie mits het gaat om de categorie van 600 of 1200 m². Voorwaarde is dat deze resterende meters binnen 2 jaar zijn geëffectueerd, middels een verleende omgevingsvergunning of een positief advies op een principeverzoek. Deze regeling blijft voor 2 jaar bestaan.

De randvoorwaarde dat het moet gaan om stallen die de afgelopen 6 jaar bedrijfsmatig zijn gebruikt blijft gehandhaafd.

Ook wordt de randvoorwaarde gesteld dat de vergunde stikstofuitstoot via de anterieure overeenkomst beschikbaar wordt gesteld voor gemeentelijke ontwikkelingen.

5.3 Uitwerking in de Welstandsnota

De 'Notitie Ruimtelijke kwaliteit functieverandering agrarische bebouwing' is toe aan een actualisering. Deze notitie is gebaseerd op het verouderde beleid uit het Streekplan 2005 en de Streekplanuitwerking 2007. Op basis van de actuele trends en ontwikkelingen bestaat de noodzaak om diverse uitgangspunten uit de welstandsnota en notitie bij te stellen of op punten te verruimen. Hoofdkeuzes zijn hierbij:

- Het in de notitie voorgeschreven principe van het agrarisch erf en de 5 kenmerken is niet langer een harde eis. Een functieverandering hoeft niet per sé een hofje te zijn waar gebouwen in een hiërarchie aan een gezamenlijke ruimte staan welke ontsloten is door één hoofdonthluiting;
- Het inrichtingsprincipe van de functieverandering wordt aan de stedenbouwkundige en architect overgelaten. Het stedenbouwkundig ontwerp en de plaatsing van de gebouwen op het perceel is gerelateerd aan de omgevingskarakteristiek van de bebouwing en de landschappelijke inrichting. Bij voorkeur wordt via de architectonische vormgeving opgemaakt dat hier sprake is van een functieverandering;
- Indien de verkeerskundige en milieukundige vereisten dit toelaten, is een tweede hoofdonthluiting mogelijk;
- Hoofdvormen zoals notariswoningen (gebiedsvreemd) of boerderettes (quasi-historisch) passen niet of minder binnen de karakteristieken van het gebied;
- Waardevolle gebouwen zijn om te bewaren, omdat ze van cultuurhistorisch belang zijn of omdat hergebruik als bijvoorbeeld berging of woning mogelijk is.

===

