

S T A T E N V O O R S T E L

Datum : 23 april 2002
Dienst/sector : R&G/RGO
Registratienummer :

Nummer PS : PS2002REG12
Commissie : **R&G**
Portefeuillehouder : **J. Streng**

Titel : toepassing actieve afwijkingsbevoegdheid streekplan t.b.v. hoofdstuk 8 Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied.

Inhoudsopgave

Samenvatting,	pag. 1
Ontwerpbesluit	pag. 3
Toelichting	pag. 5

Bijlage: Hoofdstuk 8 van de Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied.

Samenvatting:

Na consultatie van de Provinciale Planologische Commissie en de commissie Ruimte en Groen hebben wij op 28 augustus 2001 de geactualiseerde Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied vastgesteld. Omdat in hoofdstuk 8 over voormalige agrarische bebouwing meer mogelijkheden voor vervolgfuncties worden geboden dan op basis van het streekplan Utrecht is toegestaan, dient voor dit hoofdstuk toepassing te worden gegeven aan de actieve afwijkingsbevoegdheid van het streekplan. Daartoe is de nieuwe handleiding met daarin het hoofdstuk 8 gepubliceerd en is de mogelijkheid geopend zienswijzen in te dienen. 11 Instanties en 1 bedrijf hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op de eis dat bij functiewijziging maximaal 250 m² aan bedrijfsbebouwing mag resteren, op de maximale inhoud van 800 m³ van de nieuw te bouwen burgerwoning ingeval alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief de bedrijfswoning, wordt gesloopt en op het toepassen in de gehele provincie van de voor de reconstructiegebieden geldende Ruimte voor Ruimteregeling. Een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop staat onder "toelichting". De ingediende zienswijzen worden inhoudelijk niet gedeeld, maar uit de zienswijzen blijkt wel, dat de tekst van hoofdstuk 8 vatbaar is voor verduidelijking. In zoverre zijn een tweetal zienswijzen gegrond. Het betreft het feit dat de regeling van hoofdstuk 8 weliswaar voorziet in sloop van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, maar dat deze eis alleen wordt gesteld ingeval gekozen wordt voor een functiewijziging anders dan voor wonen en de eis dat ingeval van gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging, de toegestane vormen van opslag alleen in het bedrijfsgebouw mag plaats vinden.

Voorgesteld wordt met de regeling voor functiewijziging voor vrijkomende agrarische bebouwing in te stemmen.

Besluit

Besluit van Provinciale staten van Utrecht;

Op het voorstel van gedeputeerde staten van 23 april 2002, dienst/sector R&G/RGO, nummer;

Gelezen het statenvoorstel van 23 april 2002;

Overwegende dat er, gelet op ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, zoals schaalvergroting en realisering van het mestbeleid, een duidelijke behoefte is de daarbij vrijkomende agrarische bebouwing te mogen gebruiken voor activiteiten die functioneel niet of minder aan het buitengebied zijn gebonden;

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 5.2.3 van het streekplan Provincie Utrecht 1994;

Besluiten:

- In te stemmen met het nieuwe, verruimde beleid zoals dat is neergelegd in hoofdstuk 8 van de geactualiseerde Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied.

voorzitter,

griffier,

Toelichting

Aan provinciale staten

De met betrekking tot hoofdstuk 8 ingediende zienswijzen kunnen als volgt worden weergegeven.

1. NV Nederlandse Gasunie, ingekomen 10 oktober 2001.
De Gasunie pleit er voor in de handleiding aandacht te schenken aan de wijze waarop in een bestemmingsplan buitengebied met hogedruk aardgastransportleidingen dient te worden omgesprongen.
2. Boerderijenstichting Utrecht, ingekomen 15 oktober 2001.
De “zachte” formulering van de beleidsregels leidt tot een sterke ondergraving van de status van de handleiding;
onvoldoende duidelijk is dat de “Ruimte voor ruimteregeling” ook voor de niet-reconstructiegebieden geldt;
onduidelijk is waar de grens wordt gelegd voor wat wel en wat niet wordt aangemerkt als niet-grondgebonden veehouderij;
bij de beleidsregel inzake het afwijken van de maatvoering bij functiewijziging in de kernrandzone wordt niet aangegeven welke functies toegelaten worden;
bij het toestaan van een woning met een inhoud van 800 m³ dient tevoren een beeldkwaliteitsplan te worden geëist;
bij de geboden mogelijkheid van de realisering van een nieuw landgoed of nieuwe buitenplaats dient v.w.b. de oppervlakte aan te slopen bedrijfsgebouwen een ondergrens te worden gesteld;
bij gedeeltelijke functiewijziging moet worden aangegeven dat opslag uitsluitend binnen gebouwen mag plaats vinden.
3. Historische Kring Breukelen, ingekomen 17 oktober 2001.
Gevraagd wordt of de provincie meer kan doen tegen de door de kring ervaren verloedering van het landelijk gebied.
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik, ingekomen 24 oktober 2001. De vervolgfuncties, anders dan wonen, dienen concreet benoemd te worden;
de maximale omvang voor een vervolgfunctie (250 m²) is veel te beperkt; bovendien heeft de afwijkingmogelijkheid een kwantificering;
de inhoudsmaat van 800 m³ van een burgerwoning ingeval van algehele sloop, wordt niet realistisch geacht;
wat moet worden verstaan onder het begrip “kernrandzone” en wat betekent dat voor de lintbebouwing van Lopik.
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente Doorn, ingekomen 25 oktober 2001.
Voor bijgebouwen bij burgerwoningen dient een ruimere regeling te worden opgenomen.
6. Burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen, ingekomen 25 oktober 2001.
Een reductie van 50% van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tot een maximaal resterende oppervlakte van 250 m² ingeval van functiewijziging, leidt tot kapitaalvernietiging die als niet-aanvaardbaar wordt geacht; geopteerd wordt voor een andersoortige sloopregeling waarbij de bouw van een extra burgerwoning wordt toegestaan en waarbij eventueel ook een grotere oppervlakte aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd; de regeling die bij algehele sloop van de bedrijfsbebouwing inclusief de bedrijfswoning de bouw van een burgerwoning met een grotere inhoud mogelijk maakt, leidt evenzo tot ongewenste kapitaalvernietiging; ook hier wordt meer gezien in het toestaan van een

extra burgerwoning; de sloopregeling ware voorts toe te passen op te beëindigen niet-agrarische bedrijven.

7. De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g., ingekomen 29 oktober 2001.
Gepleit wordt voor een inhoudsmaat van 900 m³ all-in voor zowel vrijkomende agrarische bedrijven als voor burgerwoningen.
8. Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes, ingekomen 2 november 2001.
Onduidelijk is of naast een burgerwoonbestemming ook een functiewijziging kan worden toegestaan voor de overblijvende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
onduidelijk is voorts of in die situatie ook splitsing van de voormalige bedrijfswoning mogelijk is; mag ingeval er geen bedrijfswoning aanwezig is, bij algehele sloop van de bedrijfsbebouwing toch ook een woning (met een maximale inhoud van 800 m³) worden gerealiseerd?
het gestelde maximum van 800 m³ voor de inhoud van een vervangende burgerwoning ingeval van sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, vormt in de Eemnesser situatie een belemmering om de nieuwbouw te kunnen laten aansluiten op de maatvoering van de bestaande bebouwing;
voorgesteld wordt de functiewijziging ook mogelijk te maken bij stakende niet-agrarische bedrijven; gepleit wordt voor het mogelijk maken van het houden en stallen van paarden voor recreatieve doeleinden als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf.
9. IJsselhof Lekkerkerker bv, ingekomen 7 november 2001.
Reclamant exploiteerde tot voor kort in IJsselstein een agrarisch bedrijf; op basis van de nieuwe handleiding zou bij sloop van alle bebouwing een burgerwoning mogen worden gebouwd; echter is bij het bedrijf al een bedrijfswoning aanwezig; bij consequente toepassing van de handleiding zal met deze woning geen rekening worden gehouden, hetgeen als onredelijk wordt ervaren, omdat ook deze bestaande woning noodzakelijk is om de saneringskosten te compenseren; in verband met een betere landschappelijke inpassing zal deze bestaande bedrijfswoning elders op het perceel worden herbouwd; in totaal moeten er derhalve twee woningen worden gebouwd; gevraagd wordt hiermee in de handleiding rekening te houden.
10. Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein, ingekomen 8 november 2001.
Gepleit wordt voor toepassing van de "Ruimte voor Ruimteregeling" ook buiten de reconstructiegebieden, dit om meer mogelijkheden te hebben voor "maatwerk".
11. Stichting Stichtse Milieufederatie, ingekomen 22 oktober 2001.
De stichting pleit er voor langs landwegen die smaller zijn dan 5 meter in verband met de verkeersintensiteit, alleen functiewijziging naar burgerwonen toe te staan;
ingeval van aanwezigheid van landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwetenschappelijke waarden zou functiewijziging eerst mogelijk moeten zijn nadat aan de hand van een beeldkwaliteitsplan enerzijds is aangegeven in hoeverre bedoelde waarden als gevolg van de functiewijziging zullen worden aangetast en anderzijds deze kwaliteiten kunnen worden versterkt;
in het kader van "ruimte voor water" zou een zelfde soort oplossing moeten worden geboden als bij de "Ruimte voor ruimteregeling"; hier dus clusters van nieuwe bedrijvigheid t.b.v. het creëren van ruimte voor water; een zelfde constructie zou moeten worden geboden voor bedrijven die in de EHS zijn gelegen.
12. Burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede, ingekomen 5 december 2001.
Geconstateerd wordt dat de handleiding bij het omzetten van de bestemming van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoonbestemming een saneringseis kent van 50% van de bestaande bebouwing.
Betwijfeld wordt of het redelijk is voor alle gevallen een dergelijke saneringsplicht op te nemen.

Reactie op de ingediende zienswijzen.

1. De NV Nederlandse Gasunie.

In de editie van de Handleiding van 1996 werd geen bijzondere aandacht besteed aan de wijze waarop gemeenten dienen om te gaan met kabels en leidingen. In de praktijk stellen gemeenten via het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening beheerders van kabels en leidingen in de gelegenheid bestemmingsplannen van commentaar te voorzien. In het algemeen gaan gemeenten hier zodanig zorgvuldig mee om, dat hiervoor naar ons oordeel geen nadere handreiking van provinciezijde nodig is. Wij zien dan ook geen aanleiding aan dit aspect van grondgebruik in de Handleiding specifiek aandacht te schenken.

2. De Boerderijstichting Utrecht.

Wij delen de opvatting van de stichting dat de in de Handleiding opgenomen beleidsregels “zacht” zijn geformuleerd niet. Het rechtskarakter van een beleidsregel brengt wel met zich mee, dat daarvan mits goed gemotiveerd en onderbouwd, kan worden afgeweken. Wij zien dit evenwel niet als een sterke ondergraving van de status van de Handleiding.

De “Ruimte voor Ruimteregeling”, zoals die is neergelegd in de derde partiële herziening van het streekplan, is alleen bedoeld voor de reconstructiegebieden. Teneinde ook voor het overig grondgebied van de provincie een aanvaardbaar vervolgebruik van voormalige agrarische bedrijfsopstallen mogelijk te maken, is in het nieuwe hoofdstuk 8 van de Handleiding een meer omvattende functiewijziging geïntroduceerd. Deze nieuwe regeling geldt overigens ook in de reconstructiegebieden, waardoor beëindigende agrarische bedrijven daar kunnen kiezen voor een extra burgerwoning als compensatie voor het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing of voor een functiewijziging op grond van hoofdstuk 8, waarbij uiteraard slechts gedeeltelijke sloop van de bedrijfsbebouwing wordt geëist. Een dergelijke keuzemogelijkheid hebben beëindigende agrariërs buiten de reconstructiegebieden niet.

Het onderscheid grondgebonden versus niet-grondgebonden is in dit hoofdstuk 8 niet in het geding. Tegen dit onderdeel kunnen derhalve geen zienswijzen worden ingediend.

In de beleidsregel omtrent het mogen afwijken van de voorgestelde maatvoering in de kernrandzone worden inderdaad geen functies benoemd. Dit houdt in dat deze afwijking toelaatbaar is voor elke vervolgfunctie die voor het landelijk gebied in z'n totaliteit wordt mogelijk gemaakt. Het bieden van extra ruimte in kernrandzones houdt verband met de ligging daarvan tegen de kern aan, waardoor bij voorbeeld extra verkeersbewegingen minder bezwaarlijk zijn.

In hoofdstuk 8 wordt met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een woning van maximaal 800 m³ gesteld dat deze qua situering en architectuur moet passen bij het karakter van de omringende bebouwing en de omgeving. Voor een woning van deze omvang achten wij het niet noodzakelijk te bepalen dat de aanvaardbaarheid daarvan slechts zou kunnen worden aangetoond met behulp van een beeldkwaliteitsplan.

Met betrekking tot de verwijzing naar de mogelijkheden voor de realisering van een nieuw landgoed of nieuwe buitenplaats ingeval er sprake is van grotere oppervlakten aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing, zien wij geen aanleiding om aan de oppervlakte te slopen bedrijfsbebouwing een ondergrens te stellen. Het gaat bij de keuze voor de realisering van een landgoed of een nieuwe buitenplaats immers veeleer om de voorwaarden die op basis van geldend provinciaal beleid aan een nieuw landgoed of nieuwe buitenplaats worden gesteld, dan om de vraag hoeveel vierkante meter voormalige agrarische bedrijfsruimte er precies gesloopt gaat worden.

Bij gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging gaat het altijd om een beperkt aantal van de bij het agrarisch bedrijf aanwezige bedrijfsgebouwen. De door de stichting voorgestelde eis dat de opslag uitsluitend binnen gebouwen mag plaatsvinden, is daarmee impliciet al gesteld. Wij hebben er evenwel geen bezwaar tegen dit uitgangspunt expliciet vast te leggen. De desbetreffende beleidsregel zal worden aangescherpt. In zoverre is deze zienswijze gegrond.

3. De Historische Kring Breukelen.

Juist met het introduceren van de ruimere mogelijkheden voor functiewijziging voor beëindigende agrarische bedrijven wordt mede beoogd verloedering van het landelijk gebied te voorkomen. Een

aanvaardbaar en zinvol vervolgebruik van een deel van de voormalige agrarische bebouwing onder de voorwaarde dat de overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kan immers bijdragen aan het voorkomen van illegale gebruiksvormen en het in verval raken van bebouwing.

4. Burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik.

Vervolgfuncties, anders dan wonen, zijn met opzet niet expliciet benoemd. Er is voor gekozen een aantal gebruikscategoriën te benoemen, gekoppeld aan randvoorwaarden, op basis waarvan gemeenten tot een eigen afweging kunnen komen.

De maximale oppervlakte van 250m² is gekozen om niet al te veel ruimte te bieden voor nieuwe, niet aan het landelijk gebied gelieerde gebruiksvormen. Anderzijds kan niet worden ontkend dat deze begrenzing betrekkelijk arbitrair is en wellicht op termijn bijstelling behoeft. Vooralsnog kiezen wij er evenwel voor aan deze maatvoering vast te houden. Voor het kwantificeren van de mogelijkheid om in de kernrandzone van het gestelde maximum van 250 m² te kunnen afwijken, zien wij geen aanleiding, nu afwijking van deze beleidsregel adequaat onderbouwd dient te worden en de aanvaardbaarheid van een voorgestelde afwijking mede afhankelijk is van het soort gebruik waarvoor dat wordt gevraagd. Voor wat betreft de opgenomen maximale maatvoering van 800 m³ voor een vervangende burgerwoning in de situatie waarin niet alleen alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, maar ook de voormalige bedrijfswoning, merken wij op dat het hier gaat om een bestemmingsplanregeling, waarop nog vrijstellingsmogelijkheden van toepassing zijn. Dat houdt in dat in de praktijk een grotere inhoud kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld toepassing te geven aan de algemene vrijstellingsbevoegdheid om 10% van de maatvoering af te wijken die in vrijwel elk bestemmingsplan is opgenomen en die van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, de regeling die in de loop van dit jaar wordt vervangen door het nieuwe Bouwbesluit. Daarnaast kan door gedeeltelijk onder maaiveld te bouwen en door het in pandig realiseren van bijgebouwen eveneens een groter bouwvolume worden bereikt.

In verband hiermee zien wij geen aanleiding de maatvoering van 800 m³ verder te verruimen.

Wat onder het begrip kernrandzone moet worden verstaan is vastgelegd in bijlage I, verklaring van begrippen. Hier is onder meer beschreven dat de invulling van het begrip geheel afhankelijk van de concrete situatie op gemeentelijk niveau inzichtelijk kan worden gemaakt. Voor de Lopikse situatie, die wordt gekenmerkt door kernen, uitlopend in lintbebouwing, sluiten wij niet op voorhand uit dat een gedeelte van de op de kern aansluitende linten, afhankelijk van de daar aanwezige functies en bebouwingsdichtheid, als kernrandzone kan worden aangemerkt.

5. Burgemeester en wethouders van de gemeente Doorn.

De regeling voor bijgebouwen bij burgerwoningen maakt geen onderdeel uit van hoofdstuk 8 van de Handleiding. Tegen dit onderwerp kan derhalve geen zienswijze worden ingebracht.

6. Burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen.

Het pleidooi om bij sloop van aan het oorspronkelijk agrarisch gebruik onttrokken bedrijfsgebouwen te voorzien in een bouwmogelijkheid voor een extra burgerwoning is in feite een pleidooi voor het provinciebreed toepassen van de in de derde partiële herziening van het streekplan ten behoeve van de reconstructiegebieden neergelegde Ruimte voor Ruimteregeling. Voor het verder toelaten van burgerwoningbouw in het landelijk gebied ontbreekt thans evenwel het wettelijk beleidskader. Op basis van gewijzigd rijksbeleid, zoals dat wordt neergelegd in de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening, sluiten wij evenwel niet uit dat de Ruimte voor Ruimteregeling een meer generiek karakter zal krijgen.

Met betrekking tot in het landelijk gebied te saneren niet-agrarische bedrijven wordt onder voorwaarden uitruil naar een andere stedelijke functie, zoals de bouw van een burgerwoning, al wel toegestaan. Het gaat daarbij immers om het inwisselen van de ene stedelijk georiënteerde functie tegen een andere. Voorwaarde daarbij is dat de situatie ter plaatse in milieuhygiënisch, verkeerstechnisch en landschappelijk opzicht niet verslechtert.

7. De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g..

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar het gestelde hiervoor onder 4.

8. Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes.

Naast een burgerwoonbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfswoning is onder de gebruikelijke voorwaarde van gedeeltelijke sloop, inderdaad functiewijziging voor de overige voormalige agrarische bedrijfsopstallen mogelijk. Duidelijk moet daarbij zijn dat bij dit niet-agrarisch vervolgebruik bij een burgerwoning geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd. Splitsing van de oorspronkelijke bedrijfswoning is ook in deze situatie en onder de gebruikelijke voorwaarden (beperking tot het oorspronkelijke hoofdgebouw) mogelijk. Latere vervanging door vrijstaande woningen is uiteraard niet toegestaan.

Het toestaan van de realisering van een burgerwoning daar waar in de agrarische situatie geen bedrijfswoning aanwezig was, zou inhouden dat ter plaatse een nieuwe woonfunctie wordt geïntroduceerd. Daarvoor ontbreekt thans evenwel het wettelijk beleidskader. Hoewel niet moet worden uitgesloten dat deze vorm van sanering op basis van gewijzigd rijksbeleid, zoals dat wordt neergelegd in de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening, ook mogelijk zal worden, zien wij hiervoor thans geen mogelijkheid.

Voor onze reactie op de zienswijze aangaande de maximale maatvoering van 800 m³ voor een vervangende burgerwoning verwijzen wij naar het gestelde hiervoor onder 4.

Zoals hiervoor onder 6 al is gesteld, is functiewijziging bij beëindigende niet-agrarische bedrijven al mogelijk. Het gaat daarbij immers om het inwisselen van de ene stedelijk georiënteerde functie tegen een andere. Voorwaarde daarbij is dat de situatie ter plaatse in milieuhygiënisch, verkeerstechnisch en landschappelijk opzicht niet verslechtert.

De zienswijze omtrent het houden van paarden ziet naar ons oordeel niet op hoofdstuk 8, maar op hoofdstuk 9, over de plattelandsvernieuwing. In dat hoofdstuk 9 worden inderdaad mogelijkheden geboden voor paardrijactiviteiten.

9. IJsselhof Lekkerkerker bv.

De regeling waarop wordt gedoeld betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij alle bedrijfsbebouwing, inclusief de bestaande bedrijfswoning, wordt gesloopt. In die situatie zou in afwijking van de hoofdregel dat een (burger)woning een inhoud mag hebben van maximaal 600 m³, een woning met een grotere inhoud (800 m³) mogen worden gebouwd. IJsselhof Lekkerkerker geeft aan dat er in haar situatie sprake is van bijzondere omstandigheden die de bouw van 2 burgerwoning noodzakelijk doen zijn en vraagt hiermee in de Handleiding rekening te houden. In feite worden hier argumenten genoemd die een afwijking van de in hoofdstuk 8 opgenomen beleidsregel moeten rechtvaardigen. Wij wijzen er op dat het karakter van beleidsregels met zich brengt, dat daarvan in bijzondere omstandigheden gemotiveerd kan worden afgeweken. Dat betreft echter de uitvoering van de Handleiding en dat is thans niet aan de orde.

10. Burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein.

Gepleit wordt voor toepassing van de “Ruimte voor Ruimteregeling” ook buiten de reconstructiegebieden. Voor onze reactie op deze zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar het gestelde hiervoor onder 6.

11. Stichting Stichtse Milieufederatie.

De mate waarin een vervolgfunctie verkeersaantrekkend is, kan in relatie tot de kwaliteit en dimensionering van de aanwezige wegenstructuur aanleiding zijn om in een concrete situatie niet akkoord te gaan met een voorgestelde vervolgfunctie. Wij zien echter geen aanleiding functiewijziging anders dan die voor burgerwoondoeleinden reeds op voorhand uit te sluiten voor situaties waar wegen aanwezig zijn met een geringere breedte dan 5 meter.

De regeling voor functiewijziging, zoals die nu in hoofdstuk 8 van de Handleiding is neergelegd, voorziet in feite al in een afdoende bescherming van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden. Immers, in gebieden die in het streekplan zijn aangeduid als “landelijk gebied 4”, respectievelijk “landelijk gebied 5” is de functiewijziging eerst mogelijk nadat aan de hand van een door de initiatiefnemer op te stellen nadere differentiatie op lokaal niveau (dit kan ook via een beeldkwaliteitsplan) is aangetoond dat de voorgestelde functiewijziging niet of althans niet in

onevenredige mate ten koste gaat van bedoelde waarden. Anderzijds kunnen gemeente en provincie in de overige gebieden een initiatief tot functiewijziging op hun beurt afwijzen ingeval uit onderzoek zou komen vast te staan dat functiewijziging in dat specifieke geval zou leiden tot een aantasting van meergenoemde waarden.

Voor de voorgestelde clustering van nieuwe bedrijvigheid ten faveure van het creëren van ruimte voor water of het opschonen van EHS-gebieden, één en ander vergelijkbaar met de “Ruimte voor Ruimteregeling”, ontbreekt thans nog het wettelijk beleidskader. Wij sluiten evenwel niet uit dat dit op basis van nieuw te formuleren rijks- en provinciaal beleid in een later stadium eveneens mogelijk zal worden.

12. Burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede.

Door de gemeente wordt ten onrechte geconcludeerd dat ingeval van functiewijziging naar burgerwonen, een saneringseis van 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesteld. Deze eis geldt namelijk uitsluitend bij functiewijziging anders dan voor wonen. Bij een burgerwoonfunctie komt sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen alleen aan de orde bij vervanging door nieuwbouw. In hoofdstuk 10 (Burgerwoningen) van de Handleiding is bepaald dat in die situaties een wezenlijke vermindering van de bebouwde oppervlakte moet worden gerealiseerd. De zienswijze is aanleiding te redactie van het hoofdstuk 8 te verduidelijken en is in zoverre gegrond.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het in hoofdstuk 8 neergelegde nieuwe, verruimde beleid m.b.t. voormalige agrarische bebouwing te wijzigen. De zienswijzen zijn inhoudelijk ongegrond. Wel geven enkele zienswijzen (Boerderijenstichting Utrecht, Gemeente Wijk bij Duurstede) aan dat de redactie van het hoofdstuk op onderdelen voor verduidelijking vatbaar is. In zoverre zijn deze zienswijzen gegrond. Het gaat er daarbij om duidelijk te maken dat een reductie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing alleen wordt geëist, ingeval gekozen wordt voor een functiewijziging anders dan voor burgerwoondoelinden en om de eis dat ingeval van gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging, de toegestane vormen van opslag alleen binnen de bedrijfsgebouwen mag plaats vinden.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het nieuwe, verruimde beleid met betrekking tot voormalige agrarische bebouwing.

Communicatie: zo spoedig mogelijk na de PS vergadering van 17 juni a.s. zal aan het in hoofdstuk 8 van de Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied neergelegde verruimde beleid voor voormalige agrarische bebouwing via de media aandacht worden gegeven.

Gedeputeerde staten,

voorzitter, Mr B. Staal

griffier, Drs. H.H. Sietsma