

8. Vrijkomende agrarische bebouwing

8.1. Gebruiksmogelijkheden na algehele bedrijfsbeëindiging

algemeen

Diverse ontwikkelingen in de land- en tuinbouw, zoals schaalvergroting, kostenverhogingen, milieu-investeringen en realisering van het mestbeleid leiden er in steeds toenemende mate toe, dat door bedrijfsbeëindiging gebouwen vrijkomen. Deze trend zal zich in de komende jaren nog versterkt voortzetten. Er bestaat een groeiende vraag om deze vrijkomende bebouwing te gebruiken voor allerlei activiteiten die functioneel niet of minder aan het buitengebied zijn gebonden. Dit biedt kansen voor een nieuwe vitaliteit van het landelijk gebied, maar het kan ook een bedreiging vormen voor de primaire functies. Niet alleen natuur, landschap en recreatie kunnen hierdoor worden geschaad, maar juist ook de landbouw ondervindt de negatieve gevolgen van een toename van hindergevoelige functies en niet in de laatste plaats van de prijsopdrijving die het gevolg is van het toestaan van niet-agrarische functies.

Het om deze reden geheel uitsluiten van andere dan agrarische functies in de vrijkomende agrarische bebouwing zou echter ook niet-aanvaardbare gevolgen hebben, zoals aanzienlijke kapitaalvernietiging en verval van cultuurhistorisch waardevolle panden. Voorts is het reëel om te veronderstellen dat dit zal leiden tot illegale gebruiksvormen, waartegen in de praktijk niet of zeer moeilijk is op te treden.

Er zal dan ook gezocht moeten worden naar een evenwicht tussen deze tegenstrijdige belangen. Dit kan door gebruiksvormen met relatief beperkte negatieve gevolgen voor de omgeving te aanvaarden in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij dit gebruik wordt gebonden aan voorwaarden die het behoud en waar mogelijk versterking van de kwaliteit mogelijk maken en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende functies garanderen. Naast een gebruik voor woondoeleinden gaat het om activiteiten die indirect een relatie hebben met het landelijk gebied, of het functioneren van het landelijk gebied niet aantasten. Voorkomen moet echter worden dat het buitengebied een goedkoop alternatief wordt voor de vestiging van typisch stedelijke functies, waarbij het doel van deze verruiming, te weten een zinvolle maar gepaste benutting van vrijkomende gebouwen, op de achtergrond zou raken.

In de Inleiding bij deze handleiding is al gewezen op de mogelijkheid dat voor bepaalde gebieden een regime van toepassing kan zijn dat afwijkt van het algemene beleid. Voor de reconstructiegebieden werd in maart 2000 tussen het Rijk, de betrokken provincies en de VNG een bestuurlijk afsprakenkader overeengekomen. Voor de vrijkomende agrarische bebouwing is daarvan met name het onderdeel 'ruimte voor ruimte' van belang. De kern van de 'ruimte voor ruimtebenadering' is, dat ofwel in ruil voor sloop van gebouwen, woningen op de kavels gebouwd mogen worden, dan wel woningen aansluitend aan kernen worden gebouwd, waardoor tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls aan het platteland wordt gegeven. Conform de Regeling beëindiging veehouderijtakken heeft het 'ruimte voor ruimtebeleid' in Utrecht alleen betrekking op de niet-grondgebonden veehouderij. Dit beleid is neergelegd in de derde partiële herziening van het streekplan.

beleid

Het beleid voor het hergebruiken van de vrijkomende bebouwing kent als hoofddoelstelling vermindering van de 'verstening' van het landelijk gebied met behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in de volgende benadering.

Beleidsregel	Er moet sprake zijn van algehele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing. De vrijkomende grond moet voor agrarische doeleinden in gebruik blijven, of worden
--------------	--

ingericht voor natuurontwikkeling (dan wel een combinatie hiervan), overeenkomstig de aan het desbetreffende gebied toegekende functie.

Aanbeveling Gebouwen (zowel woningen als overige bedrijfsgebouwen) die uit een oogpunt van cultuurhistorie waardevol zijn, zoals Rijks- en gemeentelijke monumenten en gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project, worden in stand gehouden en bij voorkeur gebruikt voor woondoeleinden.

Ook bedrijfswoningen die niet cultuurhistorisch waardevol zijn, kunnen een woonfunctie krijgen. Splitsing in meerdere wooneenheden is hier in beginsel ongewenst en kan alleen worden toegestaan bij voormalige boerderijen met tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimten, mits de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Voorts moet voorkomen worden dat de aldus verkregen woonruimten in een later stadium vervangen worden door vrijstaande woningen. Bij realisering van de woonbestemming mogen nabijgelegen agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Beleidsregel Functieverandering anders dan ten behoeve van wonen kan ten aanzien van bepaalde functies;

- worden toegestaan in de streekplancategorieën LG 1, LG 2 en LG 3, tenzij uit een nadere differentiatie op lokaal niveau blijkt dat er sprake is van hoge cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke waarden;
- niet worden toegestaan in de streekplancategorieën LG 4 en LG 5, tenzij uit een nadere differentiatie op lokaal niveau blijkt dat er geen sprake is van hoge cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke waarden.

Beleidsregel Als functieverandering toelaatbaar is mogen omliggende agrarische bedrijven daardoor in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd (ook niet in de toekomst) en dient **bij een functiewijziging anders dan voor woondoeleinden**, een reductie van ten minste 50 % van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden bereikt, met dien verstande dat een maximale oppervlakte van 250 m² bedrijfsgebouwen resteert. Van deze maatvoering kan worden afgeweken bij meer direct aan het landelijk gebied gebonden functies, zoals een veehandelsbedrijf, een loonwerkbedrijf, of een paardenpension (zonder rijhal). Van deze maatvoering kan voorts worden afgeweken voor functieveranderingen binnen de kernrandzone, met uitzondering van recreatieappartementen

Beleidsregel Toekomstige uitbreiding van de bebouwing, **anders dan de voormalige bedrijfswoning**, ten behoeve van de toe te laten functie wordt uitgesloten.

Beleidsregel Op het gehele voormalig bedrijfscomplex kan, na sanering van alle gebouwen (inclusief de bestaande woning), één woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 800 m³.¹

Deze woning moet qua situering en architectuur passen in het karakter van de omringende bebouwing en de omgeving.

Bij een grote oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen kan ook worden gedacht aan de realisering van een nieuw landgoed of een buitenplaats. Het provinciale beleid hiervoor is opgenomen in de notitie 'Nieuwe Landgoederen en Buitenplaatsen' (zie Hoofdstuk 18).

Aanbeveling Het verdient aanbeveling de mogelijkheden van functiewijziging van vrijkomende agrarische complexen te koppelen aan een beeldkwaliteitsplan.

¹ Het gaat hierbij met name om niet karakteristieke boerderijen.

Beoordeling van een vraag naar functieverandering vindt plaats volgens het ja, mits-beginsel. Hierbij vindt een afweging plaats op basis van de ruimtelijke effecten van de nieuwe functie in relatie tot de geldende agrarische functie. Op basis van de categorie-indeling van het Landelijk Gebied volgens het streekplan en rekening houdend met gebieden met grote cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke waarde, is een gedifferentieerd beleid mogelijk.

Beleidsregel Bij de belangenafweging wordt uitgegaan van:

- behoud c.q. versterking van landschappelijke waarden;
- behoud c.q. versterking van natuurwaarden;
- veiligstelling c.q. verbetering van waterhuishoudkundige waarden, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve betekenis.

Voorts mag functiewijziging niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeersbelasting, zowel naar aard als naar intensiteit, en moet er sprake zijn van vermindering van de milieubelasting.

Niet elke functie kan binnen deze afweging toelaatbaar worden geacht. Wel toelaatbaar zijn met name kleinschalige handel, ambachtelijke productie, opslag binnen gebouwen, dienstverlening van beperkte omvang en recreatie, met uitzondering van recreatieappartementen, maneges en kinderboerderijen.

Bij dienstverlening gaat het om de – ook qua oppervlakte beperkte - uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein. De oppervlakte aan kantoorruimte mag maximaal 50 m² bedragen.

Uit het vorenstaande volgt, dat niet voor iedere vorm van dienstverlening een oppervlakte van 250 m² kan worden toegestaan, maar dat deze gerelateerd is aan de soort van dienstverlening.

Beleidsregel Recreatieappartementen, maneges, kinderboerderijen en tuincentra kunnen worden toegestaan in de kernrandzone. Permanente bewoning van recreatieappartementen moet worden voorkomen

regeling

De aanvaardbaarheid van een functiewijziging zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld. In het bestemmingsplan kan daarvoor een wijzigingbevoegdheid worden opgenomen, om de bestaande agrarische bestemming te vervangen door die van “voormalige agrarische bebouwing”, met daaraan gekoppeld een aanduiding van de toe te stane gebruiksvormen. Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt als voorwaarde, dat in de toelichting bij de wijziging een beschrijving wordt opgenomen van de bestaande en de toekomstige situatie. Aangetoond moet worden dat aan de hierboven genoemde voorwaarden wordt voldaan.

8.2. Gebruiksmogelijkheden na gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging

algemeen

Naast algehele bedrijfsbeëindigingen komen ook situaties voor waarbij de agrarische bedrijfsvoering slechts ten dele wordt beëindigd. Dan wordt niet het gehele bedrijfscomplex aan het agrarisch gebruik onttrokken, maar bijvoorbeeld slechts één gebouw (niet het hoofdgebouw). In die gevallen ligt het niet voor de hand om de vestiging van alle vormen van niet-agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in 8.1 toe te laten. Dat zou een te grote belasting van de omgeving kunnen betekenen, maar vaak ook een onomkeerbare vermenging van gebruiksvormen. Het laatste is met name ongewenst

uit oogpunt van het streven naar een duurzame en doelmatige landbouw, alsook uit beheersbaarheid van de activiteiten binnen een perceel.

beleid

Beleidsregel Op grond van het vorenstaande kan uitsluitend een gebruik **van vrijkomende gebouwen** voor opslagdoeleinden ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven, caravanstalling en opslag van boten worden toegestaan. **Buitenopslag voor dit doel is nadrukkelijk niet toegestaan.**

Deze gebruiksvormen zijn weinig intensief en veroorzaken daarom nauwelijks nadeel voor omliggende functies. Voorts vervult de betreffende bebouwing hiermee een nuttige functie zolang er geen agrarisch gebruik van wordt gemaakt. Aangezien bedoelde gebruiksvormen bovendien weinig ingrijpende voorzieningen vragen, is terugkeer naar agrarisch gebruik in een later stadium goed mogelijk.

Wel moet voorkomen worden dat een agrarisch bedrijf van deze mogelijkheid een oneigenlijk gebruik maakt door later zijn bedrijfsbebouwing uit te breiden. Aan eventuele latere bouwaanvragen op agrarische titel kan dan ook geen medewerking worden verleend, zolang bestaande opstallen voor niet-agrarische doeleinden worden gebruikt. In die gevallen zal het eerder aan het agrarisch bedrijf onttrokken bedrijfsgebouw wederom voor agrarische doeleinden geschikt moeten worden gemaakt, dan wel moeten worden vervangen door een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw.

regeling

De aanvaardbaarheid van een en ander zal ook hier in ieder afzonderlijk geval moeten worden beoordeeld aan de hand van de randvoorwaarden zoals beschreven in 8.1. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden in het kader van een flexibiliteitsbepaling. Een mogelijkheid om het voornoemde oneigenlijke gebruik te voorkomen, is het aanpassen van het betreffende bouwperceel ingeval het gewijzigde gebruik wordt toegestaan. Hierbij is het wel gewenst de bestemmingsgrens strak om de betreffende bestaande bebouwing te leggen. Afhankelijk van de plansystematiek kan dit betekenen dat niet kan worden volstaan met een vrijstelling, maar dat een planwijziging noodzakelijk is.

