

Buitengebied in ontwikkeling
Nieuwe kansen voor de revitalisering van het landelijk gebied van Brabant

Provincie Noord-Brabant





Deze brochure beschrijft in hoofdlijnen het provinciale beleid zoals is vastgelegd in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (GS, 20 juli 2004). De volledige beleidslijn en regelgeving kunt u nalezen in deze beleidsnota.

Het provinciale beleid biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit de problematiek rondom de revitalisering van het landelijke gebied. Het streven naar behoud en versterking van het karakter, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Brabant staat daarbij voorop.

Voor sommige onderwerpen geldt er - naast deze beleidsnota - specifiek provinciaal beleid. Voorbeelden hiervan zijn cultuurhistorie, natuur en zorg & welzijn.

Buitengebied in ontwikkeling

Nieuwe kansen voor de revitalisering van het landelijk gebied van Brabant

Het landelijke gebied in Brabant verandert. Veel boeren zien geen toekomst meer voor hun bedrijf en besluiten te stoppen. Anderen willen hun activiteiten verplaatsen naar gebieden waar hun bedrijf zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk opzicht, maar zeker ook vanuit een sociaal economisch oogpunt.

In het kader van de revitalisering van het landelijke gebied wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Dat is in het belang van een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling en levert tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het streven naar een mooi en leefbaar

Brabants platteland staat daarbij voorop. Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische en agrarisch verwante functies, nevenactiviteiten en verbrede landbouw. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor alle nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het landelijke gebied.

Een mooi en leefbaar landelijk gebied

In de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' verruimt én stimuleert de provincie de mogelijkheden om nieuwe economische activiteiten te starten in het buitengebied. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten. Nieuwe economische activiteiten dragen bij aan een vitaal en leefbaar platteland en kunnen tevens een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit.

Voormalig Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) kunnen bijvoorbeeld ruimte bieden aan andere vormen van gebruik. Door beeldbepalende bebouwing een nieuwe, zinvolle invulling te geven kan deze worden behouden.

De provincie wil vooral ruime mogelijkheden bieden in de overgangsgebieden tussen de dorpskom en het buitengebied (kernrandzone) en in en rond andere bebouwingsconcentraties. Nieuwe initiatieven kunnen hier een belangrijke bijdrage leveren aan de sociaal economische structuur van het landelijke gebied en de leefbaarheid ervan.

Soms kan er een tegenprestatie worden gevraagd voor hergebruik. Bijvoorbeeld in de vorm van landschapsverbetering ter plaatse of elders in het gebied.

In bepaalde gevallen is sloop van stallen een betere optie dan hergebruik. Dit geldt bijvoorbeeld in gebieden met hoge natuur- en/of landschapswaarden. Om dit financieel mogelijk te maken zal de aanpak 'Ruimte voor Ruimte' mogelijkheden bieden.

Naast verruimde mogelijkheden voor hergebruik van VAB's biedt de beleidsnota ook ruimere mogelijkheden voor verbrede landbouw, nevenfuncties, recreatieve ontwikkelingen, de paardenhouderij en hergebruiks-mogelijkheden van cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen.

VAB's
Onder Voormalig Agrarische Bedrijfslocaties wordt verstaan: een bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn.

Ruimte voor Ruimte
Voor vragen over de mogelijkheden van Ruimte voor Ruimte kunt u contact opnemen met het cluster ontwikkelingsmaatschappij van de provincie Noord-Brabant.



Rood-voor-rood-constructie in Milheeze

De gemeente Gemert-Bakel heeft het initiatief genomen voor een project ten noorden van Milheeze. Hier wordt woningbouw beoogd in ruil voor bedrijfsbeëindiging en sloop van agrarische bebouwing in het extensiveringsgebied.

Ruud Oude Griep van de gemeente vertelt over het project: "We zijn begonnen met gesprekken met alle boeren in het betreffende gebied. Uit de inventarisatie bleek dat zes agrariërs hun bedrijf wilden beëindigen en twee het bedrijf wilden verplaatsen. Vervolgens is gekeken naar de mogelijkheden om agrarische bebouwing te verwijderen en te vervangen door nieuwe boerderijen (rood-voor-rood-constructies). Doel hiervan is om het verrommelde en tevens cultuurhistorisch waardevolle gebied een impuls te geven. De nota 'Buitengebied in ontwikkeling' biedt mogelijkheden voor dergelijke constructies. Momenteel is een stedenbouwkundig bureau bezig met het in beeld brengen van de mogelijkheden." Joep van de Ven van de provincie vult aan:

"De 'nota buitengebied in ontwikkeling' maakt mogelijk dat gemeenten via win-win-situaties reconstructiedoelen kunnen realiseren op bijvoorbeeld het gebied van het terugdringen van stankhinder.

Ecologische zorgboerderij De hemelrijkse Hoeve in Biezenmortel

In 1989 namen Johan en Gerrie Martens de boerderij over van Johans vader. Een boerderij met een geschiedenis die start begin 12e eeuw. Mede vanwege de ligging in het nationaal park De Loonse en Drunense duinen schakelen zij in 1993 om naar een ecologische melkveehouderij. Inmiddels combineren Johan en Gerrie de melkveehouderij met een dagvoorziening voor ouderen en zijn er plannen voor educatieve activiteiten voor kinderen van 4 tot 12 jaar. De melkveehouderij, natuurontwikkeling, zorg en educatie tezamen bieden een redelijk inkomen aan 4 mensen. Johan zou graag nog eens de overstap willen maken van een ecologische naar een echte natuurboerderij, waarop de oorspronkelijke Brandrode runderen leven van wat de directe omgeving op natuurlijk verantwoorde wijze voortbrengt.

Johan is trots op zijn bedrijf: "Het heeft veel moeite gekost om de zorgfunctie geregeld te krijgen, maar uit-

eindelijk kon het onder de noemer 'extensieve recreatie' worden toegestaan. En de zorgfunctie heeft zich bewezen. We hebben wachtlijsten en wat opvalt is dat zo'n 80% van onze aanmeldingen bestaat uit mannen, terwijl het elders vooral vrouwen zijn.

Ik denk dat de nieuwe nota een aantal zaken gemakkelijker zal maken. Toch zal elke ontwikkeling die je vooraf moeilijk kunt overzien, weer apart moeten worden aangevraagd. Het zou goed zijn als in het bestemmingsplan bijvoorbeeld de bestemming 'bouwblok verbrede landbouw' zou worden opgenomen. Dan krijg je als plattelandsondernemer binnen randvoorwaarden de ruimte om je bedrijf verder te ontwikkelen."

De cirkel is rond. Vanaf ca. 1100 stond hier een 'gemengd' agrarisch bedrijf, dat ruim 850 jaar prima functioneerde in harmonie met zijn omgeving. Tweede helft vorige eeuw kwam de specialisatie. Nu is er in feite weer sprake van een gemengd bedrijf, maar dan in een moderne vorm. Opnieuw in harmonie met zijn omgeving.



In de overgangszone tussen de dorpskom en het buitengebied - ook wel kernrandzone genoemd - komt een breed scala aan activiteiten in aanmerking als vorm van hergebruik voor VAB's. Hetzelfde geldt voor zones in of direct grenzend aan andere bebouwingsconcentraties.

Bij de kleine kernen kan hergebruik van VAB's een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid door vestiging van zorgfuncties, kleinschalige vormen van dienstverlening, werkgelegenheid, recreatie en soms ook detailhandel.

De activiteiten moeten passend zijn binnen de regionale en lokale verzorgingsstructuur.

In de bebouwingsconcentraties en de randzones rond kernen kan tevens ruimte gevonden worden voor bijvoorbeeld de bouw van een of enkele woningen in ruil voor sloop van stallen op dezelfde locatie of op een andere plek.

Voormalig Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's)

Tot nu toe waren de hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied beperkt. Voortaan is het mogelijk om VAB's te hergebruiken voor een ruimer scala aan functies, waaronder ook niet agrarische functies zoals wonen, recreatieve voorzieningen, dienst- of zorgverlenende functies en bedrijvigheid. Dat wil niet zeggen dat alles op elke locatie kan. De diversiteit aan (her)gebruiksmogelijkheden wordt mede bepaald door de ligging van de VAB en de aard en kwaliteit van de omgeving. De hergebruiksmogelijkheden in de directe omgeving van kernen en andere bebouwingsconcentraties zijn bijvoorbeeld ruimer dan in het open buitengebied. Ligging in of in de directe nabijheid van natuurgebieden of waardevolle landschappen kan de mogelijkheden zelfs beperken. Voorwaarde voor alle vormen van hergebruik is, dat de nieuwe functie qua aard en schaal past in de karakteristiek van het gebied en dat er een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Recreatieve voorzieningen

Recreatie en toerisme kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van een gebied. Hergebruik van VAB's voor recreatieve voorzieningen wordt daarom gestimuleerd. De reconstructie- en gebiedsplanen geven een regionale visie op de gewenste en meest kansrijke toeristisch recreatieve ontwikkeling in het gebied. De omvang en aard van de voorzieningen moeten echter wel in evenwicht zijn met de draagkracht van het gebied. Ook mogen ze het agrarisch functioneren in de omgeving niet belemmeren. Bovendien wordt er een bijdrage gevraagd aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Opslag

Het is toegestaan om VAB's te hergebruiken als opslagruimte voor statische goederen, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. Daarvoor gelden wel randvoorwaarden. Zo mag er geen afbreuk worden gedaan



aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. De opslagruimte mag niet groter zijn dan 1.000 m² en het hergebruik moet gepaard gaan met een ruimtelijke verbetering van de situatie.

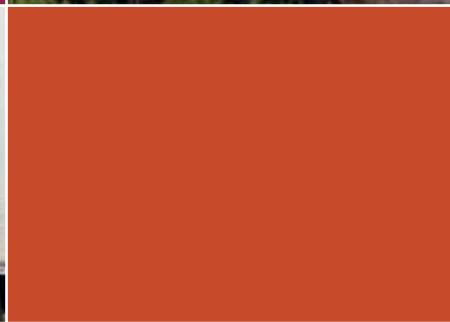
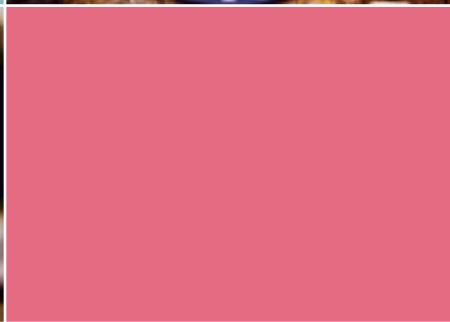
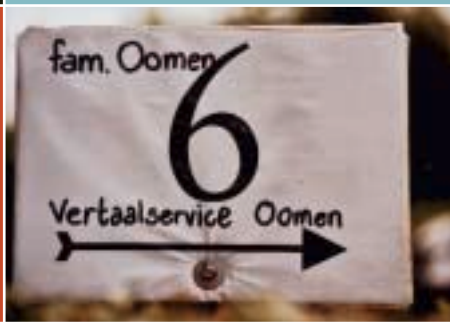
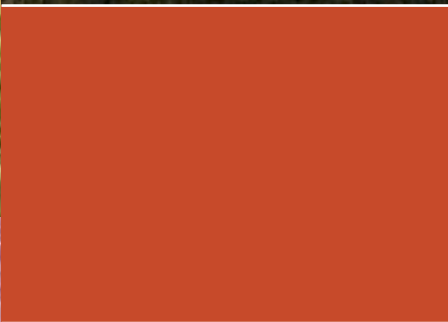
Hullie speelboerderij in Uden

Henk en Anja van de Broek namen in 1999 de moeilijke beslissing om te stoppen met hun varkenshouderij. Rondom hun bedrijf waren veel recreatieve voorzieningen, maar zij wilden iets anders. Iets waarmee zij zich konden onderscheiden. Na hun bezoek aan een kinderspeelboerderij in Bladel wisten ze precies wat ze wilden. Het kostte veel rekenwerk en doorzettingsvermogen om hun idee te verwezenlijken, maar uiteindelijk is het gelukt: Speelboerderij Hullie is open en zeer succesvol.

Henk en Anja hebben geen spijt van hun beslissing: "We hebben een gouden start gehad met in het eerste jaar maar liefst 80.000 bezoekers. Het is hard werken.

We maken zo'n 80 uur per week en zijn er continu mee bezig. Als we het opnieuw zouden moeten doen zouden we het wel anders doen. Ons advies aan andere starters is om van tevoren goed na te denken over wat ze willen en een goede adviseur te zoeken die de paden kent die bewandeld moeten worden. Wij zijn blij dat het beleid verruimd is en de procedures gemakkelijker worden. Bij ons is het namelijk geen gemakkelijke weg geweest."





- Voorbeelden van verbrede landbouw zijn:
- agro-toerisme (mini camping)
 - agrarisch natuurbeheer
 - verkoop streekproducten
 - kaas- wijnmakerij
 - zorgboerderijen

- Voorbeelden van nevenfuncties zijn:
- recreatieve activiteiten
 - agrarisch-technische hulpfuncties
 - statische opslag

Nevenfuncties en verbrede landbouw

Vaak voorzien de reguliere agrarische activiteiten alléén niet meer in een volwaardig inkomen. Dan wordt gezocht naar activiteiten die een aanvulling op het inkomen betekenen.

Deze nevenactiviteiten kunnen een directe relatie hebben met de agrarische functie. We spreken dan van 'verbrede landbouw'. Ze kunnen ook min of meer los staan van de agrarische functie. In dat geval spreken we van 'nevenfuncties'.

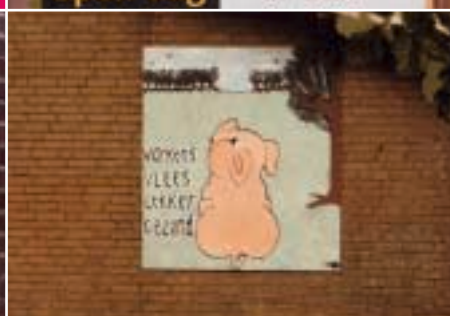
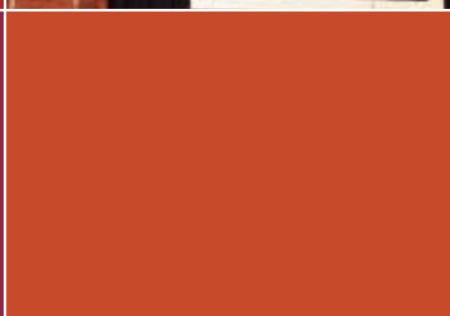
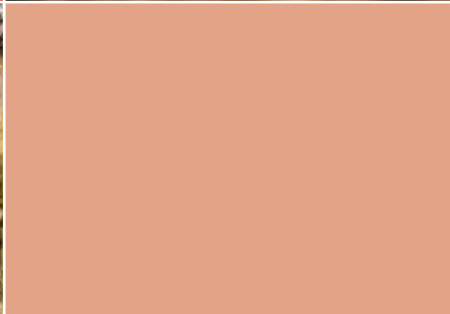
Verbrede landbouw

De provincie stimuleert verbrede landbouw omdat deze activiteiten de plattelandseconomie en leefbaarheid kunnen versterken en het behoud van het buitengebied waarborgen. De ontwikkeling van verbrede landbouw is in principe op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar.

Nevenfuncties

Een nevenfunctie vormt altijd een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering, waarbij de agrarische hoofdfunctie blijft bestaan. Immers, als de agrarische hoofdfunctie verdwijnt is er geen sprake meer van een nevenfunctie, maar van een 'vervolgfunctie'.

Het is heel goed mogelijk dat na verloop van tijd de agrarische activiteit afneemt, terwijl de nevenfunctie juist goed rendeert. Daarom ook zal bij de beoordeling van een voorgenomen nevenfunctie getoetst moeten worden of deze ook als 'vervolgfunctie' in het betreffende gebied gewenst is.



Paardenhouderijen kennen een grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen. We onderscheiden onder andere paardenfokkerijen (ofwel stoeterijen) maneges en pensions. Ze hebben met elkaar gemeen dat er een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist is. Ze verschillen van elkaar door de omvang van de bebouwing - in het bijzonder de rijhallen - en de publieks- en verkeersaantrekende werking. Door rekening te houden met de onderscheidende kenmerken, is in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' een eenduidig beleid en regelgeving opgesteld voor alle paardenhouderijen.

Voor uitbreiding van bestaande paardenhouderijen gelden dezelfde regels als voor de nieuwvestiging ervan.

Vestiging van een paardenhouderij in een VAB in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is in bepaalde gevallen mogelijk. Voorwaarde is onder andere dat de rijhal maximaal 1.000 m² groot is en niet verkeers/publieks aantrekkelijk.

Paardenhouderijen

De paardenhouderij ontwikkelt zich sterk in Brabant en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de sociaal economische structuur van het landelijke gebied, het toerisme en de recreatie.

Paardenhouderijen komen in zeer verschillende bedrijfsvormen voor. De provincie stimuleert de vestiging van paardenhouderijen in het buitengebied, maar dat wil niet zeggen dat elke bedrijfsvorm overal even gewenst is. Neem bijvoorbeeld paardenhouderijen die behoefte hebben aan grote rijhallen of die veel mensen en verkeer trekken, zoals maneges. Deze passen beter in de randzones van kernen en andere bebouwingsconcentraties dan in natuurgebieden of gevoelige waardevolle landschappen.

Maneges kunnen echter ook een functie vervullen als toeristisch recreatieve voorziening. De regionale reconstructie- en gebiedsplannen geven hier richting aan.

Op grond van deze plannen kan vestiging van maneges in bepaalde gevallen ook buiten de randzones van kernen en andere bebouwingsconcentraties plaatsvinden.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen zijn belangrijke elementen in de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het buitengebied. Om het behoud en onderhoud van deze gebouwen te stimuleren wil de provincie ruim baan maken voor zinvolle vormen van hergebruik van vrijkomende (bedrijfs)gebouwen met cultuurhistorische waarde.

De woonfunctie kan in veel gevallen een goede drager zijn voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten. De provincie streeft naar het beperken van burgerwoningen in het buitengebied. Echter, voor gebouwen met cultuurhistorische of beeldbepalende waarden is het toegestaan om één, en in sommige

gevallen twee woningen binnen een (bedrijfs)gebouw te realiseren.

Naast wonen is een grote diversiteit van hergebruiksfuncties denkbaar, mits deze passen in de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de omgeving. Een blauwdruk hiervoor is niet te geven. Maar de provincie werkt en denkt graag mee aan inspirerende en innovatieve ideeën, die kunnen bijdragen aan het behoud van ons cultuurhistorisch erfgoed, de karakteristieke beeldkwaliteit en de identiteit van het Brabantse platteland.

Naast een woonfunctie zijn andere functies mogelijk voor beeldbepalende gebouwen. Een vorm van hergebruik is bijvoorbeeld een atelier. Hiervan is in de gemeente Rucphen, onder de naam Galerie 'Dom Arte', een mooi voorbeeld te vinden. Naast de stallen is ook de buitenruimte van een passende inrichting voorzien doormiddel van een beeldentuin. Bij de inrichting van de tuin is aansluiting gezocht met het landschap.

Heeft u plannen?

Neem contact op met uw gemeente. De gemeente kan beoordelen of uw initiatieven passen in de doelstellingen van het reconstructie- of gebiedsplan voor uw omgeving **en of uw plannen passen of inpasbaar zijn** in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Wilt u meer weten over het provinciale beleid? Bezoek dan onze website www.brabant.nl, tevens is de beleidsnota "buitengebied in ontwikkeling" op deze site te downloaden. U kunt de beleidsnota, tegen een kleine vergoeding, ook bestellen bij het servicecentrum van de Provincie Noord-Brabant: 2525@brabant of bel met 073 - 6812525.

Meerdere exemplaren van deze brochure zijn hier eveneens te bestellen.



Naast een woonfunctie zijn andere functies mogelijk voor beeldbepalende gebouwen. Een vorm van hergebruik is bijvoorbeeld een atelier. Hiervan is in de gemeente Rucphen, onder de naam Galerie 'Dom Arte', een mooi voorbeeld te vinden. Naast de stallen is ook de buitenruimte van een passende inrichting voorzien doormiddel van een beeldentuin. Bij de inrichting van de tuin is aansluiting gezocht met het landschap.

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Brabant

Vormgeving

Van Riet Ontwerpers

Fotografie

Lonneke van Gerven, Bas Verbruggen,
Bob Verbruggen, Merel Mulders,
Esther Vos, Heidy Smit

Drukwerk

BG Groep

Tekst

TACCT BV, 's-Hertogenbosch

Redactie

Lonneke van Gerven, Bas Verbruggen,
Merel Mulders, Heidy Smit

U kunt deze uitgave bestellen bij het
servicecentrum van de provincie Noord-Brabant

Telefoon: 073 681 2525

Email: 2525@brabant.nl

September 2004

