

Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de Provincie Utrecht

Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de Provincie Utrecht

Beschouwing op het nieuwe, ingezette provinciale beleid m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing beschreven in hoofdstuk 8 van de handleiding bestemmingsplannen van de Provincie Utrecht.

**G. Kolkman,
E. Gerritsen en
L. M. van den Berg**

Alterra-rapport 946

Alterra, Wageningen, 2004

REFERAAT

Kolkman G., E. Gerritsen en L.M. van den Berg, 2004. *Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de Provincie Utrecht; Beschouwing op het nieuwe, ingezette provinciale beleid m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing beschreven in hoofdstuk 8 van de handleiding bestemmingsplannen van de Provincie Utrecht*. Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 946. 51 blz. .1 fig.; 4 tab.; 10 ref.

De beschouwing op de “Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de Provincie Utrecht” is in opdracht van de Provincie Utrecht uitgevoerd. Op basis van een korte literatuur studie zijn gegevens verzameld en door middel van interviews zijn beschreven beleidsregels van de handleiding bestemmingsplannen (hoofdstuk8) getoetst in de (beleids)praktijk. Tot slot zijn beleidsregels getoetst aan de gevonden resultaten.

Trefwoorden: Vrijkomende Agrarische bebouwing, Groen Wonen, Provinciaal beleid, Bestemmingsplannen, Ruimtelijke kwaliteit, Ruimtelijk beleid

ISSN 1566-7197

Dit rapport kunt u bestellen door € 18,- over te maken op banknummer 36 70 54 612 ten name van Alterra, Wageningen, onder vermelding van Alterra-rapport 946. Dit bedrag is inclusief BTW en verzendkosten.

© 2004 Alterra

Postbus 47; 6700 AA Wageningen; Nederland

Tel.: (0317) 474700; fax: (0317) 419000; e-mail: info@alterra.wur.nl

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Alterra.

Alterra aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Inhoud

Samenvatting	7
1 Inleiding	9
1.1 Opdracht	9
1.2 Toegepaste werkwijze	9
2 VAB en schriftelijke informatiemateriaal	11
2.1 Inleiding.	11
2.2 Het ontstaan van de regelingen rond VAB	11
2.3 De VAB praktijk op studiedag Belvedere	13
2.4 VAB in de praktijk	14
2.5 De boerderij voorbij	17
3 VAB in de ambtelijke uitvoeringspraktijk	19
3.1 Inleiding.	19
3.2 Algemene opmerkingen	19
3.3 Reacties per beleidsregel	19
4 VAB en de dagelijkse uitvoeringspraktijk	29
4.1 Inleiding.	29
4.2 Algemene opmerking over beleidsregels	29
4.3 Reacties per beleidsregel	30
5 VAB en de beoordeling van de beleidsregels	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Keuze: algemene criteria	35
5.3 Beoordeling per beleidsregel	35
5.4 Eindconclusie en -aanbeveling	41
Literatuur	43
Bijlage 1	45
Bijlage 2	49
Bijlage 3	51

Samenvatting

In opdracht van de Provincie Utrecht heeft het onderzoeksinstituut Alterra een beschouwing gegeven op het nieuwe, ingezette provinciale beleid m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing. Hoofdstuk 8 “Vrijkomende Agrarische Bebouwing” van de handleiding bestemmingsplannen Buitengebied is daarbij de basistekst.

Door middel van een literatuurstudie, een telefonische enquête onder 8 Utrechtse gemeenten en een interview met een beëdigde rentmeester van een landelijk werkend rentmeesterskantoor werden gegevens verzameld. De verwerking van al deze gegevens leidt tot de volgende eindconclusie.

De Provincie Utrecht heeft een achttal beleidsregels opgesteld ten behoeve van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), die passen in de omslag van een toelatingsplanologie naar een ontwikkelingsplanologie. Daarbij past de ruimte van een beoordeling ter plekke en in de gegeven omstandigheden, waarbij actoren zelf in hoge mate bepalen wat te doen. De beleidsregels geven daarvoor de nodige ruimte.

Een zeer sterk punt in de beleidsregels is de ruime mate waarin het hergebruik voor de functie wonen voor verschillende doelgroepen in een groene omgeving wordt gefaciliteerd. De belangrijkheid hiervan wordt onderstreept omdat uit onderzoek blijkt, dat ca. 80% van de VAB voor bewoning wordt gebruikt.

Het verdient aanbeveling met de Utrechtse gemeenten een “uitvoeringsoverleg” te starten, waarin ervaringen kunnen worden uitgewisseld en een consistente uitvoeringspraktijk kan worden vastgelegd. Tevens biedt dit de mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling van de uitvoeringsregels.

Een andere mogelijkheid is een aantal pilots te starten in de provincie Utrecht, waarbij samen met de gemeenten, het bedrijfsleven en de belangenvertegenwoordigers een uitvoeringspraktijk wordt ontwikkeld.

1 Inleiding

1.1 Opdracht

De provincie Utrecht heeft aan Alterra opdracht gegeven een beschouwing te geven op het nieuwe, ingezette provinciale beleid m.b.t. vrijkomende agrarische bebouwing. De beschouwing beperkt zich tot de tekst hoofdstuk 8, getiteld: “Vrijkomende Agrarische Bebouwing” van de handleiding bestemmingsplannen van de Provincie Utrecht (bijlage 1).

De opdracht is concreet als volgt verwoord:

- Is de beschrijving van m.n. hoofdstuk 8 “Vrijkomende agrarische bebouwing” de uitkomst waar de Utrechtse uitvoeringspraktijk op zit te wachten? M.a.w. kan er door gemeenten met deze voorwaarden worden gewerkt?
- Zijn de vermelde kwantitatieve gegevens, zoals een kantoor van max. 50 m² en een dienstverleningsruimte van 250 m², hanteerbaar in de dagelijkse praktijk?
- Welke ervaringen zijn er op andere plaatsen met dergelijke regeling(en)?

1.2 Toegepaste werkwijze

Om deze vragen te beantwoorden is de volgende werkwijze toegepast. Met beleidsmedewerker dhr. Wim Takken van de Sector gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen van de dienst Ruimte en Groen werd een gesprek gevoerd over inhoud en opzet van het onderzoek, waarbij tevens een uitvoeringsstrategie werd vastgesteld. De informatiebronnen, gebruikt voor het onderzoek, zijn de volgende:

- Schriftelijk materiaal voorzover betrekking hebbend op mogelijk toekomstige uitvoering van VAB-beleid.
- Een enquête onder 8 Utrechtse gemeenten, te weten Breukelen, Lopik, Renswoude, Eemnes, Woudenberg, Wijk bij Duurstede, De Ronde venen, en Maarn.
- Een interview met een terzake kundige, beëdigde rentmeester van het landelijk werkend rentmeesterskantoor AcvastVanderSlikke.

De uitwerking van het onderzoek heeft het karakter van een Quick Scan waarbij de ervaringen tot nu toe rond dit onderwerp zijn geïnventariseerd.

2 VAB en schriftelijke informatiemateriaal

2.1 Inleiding.

Het onderwerp “Vrijkomende Agrarische Bebouwing” (V.A.B.) komt veelvuldig voor in allerlei onderzoeksdocumenten, artikelen, beleidsstukken en op Internet. De meeste beschrijvingen signaleren het probleem en hebben (nog) geen directe oplossingen hoe hier mee om te gaan in de (beleids)praktijk.

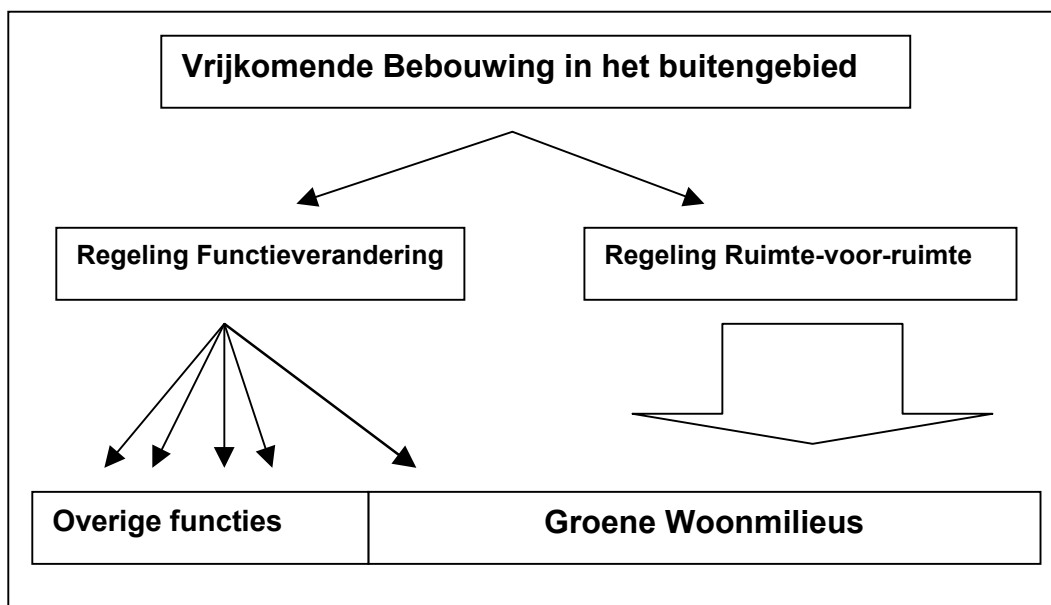
De uit te werken onderzoeksvragen van de Provincie Utrecht zijn vooral gericht op de vraag of de voorgestelde beleidsregels van de Provincie zullen werken in de (uitvoerings)praktijk. In feite is hier nog maar weinig informatie over beschikbaar op papier. Een klein aantal publicaties biedt aanknopingspunten. Dit hoofdstuk begint met een korte beschrijving van de beleidsmatige achtergrond van VAB.

2.2 Het ontstaan van de regelingen rond VAB

Het rijk heeft in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening deel 3 de beleidslijn Vrijkomende bebouwing in het buitengebied opgenomen. In de beleidslijn worden mogelijkheden geschapen om voormalige agrarische gebouwen voor wonen of alternatieve functies te (her)gebruiken. Achterliggende gedachte van deze regeling is het tegengaan van allerlei negatieve effecten zoals kapitaalvernietiging en verpaupering van het landelijk gebied (Blom en Groot, Alterra 2003).

“Het blijkt dat met betrekking tot vrijkomende bebouwing in het buitengebied er twee regelingen van toepassing zijn, namelijk de regeling Functieverandering vrijkomende bebouwing en de Ruimte-voor-ruimte regeling. Over de Ruimte-voor-ruimte regeling wordt al veel gedebatteerd. Onderzoek en/of publicaties over functieverandering van vrijkomende bebouwing zijn ruimschoots voorhanden, maar dateren van voor de regeling.

Het volgende schema maakt de verhouding tussen beide regelingen inzichtelijk. De regeling Ruimte-voor-ruimte heeft direct te maken met wonen. Stallen verdwijnen en er komen woningen voor terug, dat is de kern van de regeling. Bij de Regeling functieverandering vrijkomende bebouwing gaat het om functieverandering in het algemeen, ook andere functies dan wonen komen in aanmerking.



Figuur 1 Relatie tussen Vrijkomende Agrarische Bebouwing en groene woonmilieus

Doorwerking

Het valt op dat doelstellingen in de PKB-tekst ‘Vrijkomende Agrarische Bebouwing’ primair gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied door ontstening en het verbeteren van de leefbaarheid door introductie van nieuwe economische dragers. Secundaire doelstellingen zijn gericht op het voorkomen van problemen in de toekomst door leegstand en verval van boerderijen en opstallen en eventueel oneigenlijk gebruik hiervan.

PKB Randvoorwaarden

In de PKB-tekst Vrijkomende Agrarische Bebouwing op Rijksniveau wordt een aantal randvoorwaarden voor de functiewijziging genoemd. Zo is bijvoorbeeld uitbreiding van de bebouwing niet toegestaan, mag er geen of in ieder geval weinig toename van de verkeersbewegingen plaatsvinden, en mogen de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving niet aangetast worden. Deze voorwaarden zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen of zelfs te verbeteren.

Verevening

Verevening betekent het realiseren van een bepaalde kwaliteitswinst door het toelaten van een ruimere marge in het beleid. In dit geval zijn dat ruimere mogelijkheden voor andere functies in het landelijk gebied. Daarbij kan dit begrip op twee verschillende manieren geïnterpreteerd. In het eerste geval wordt bekeken welke ruimtelijke verbeteringen of investeringen op de locatie zelf moeten worden gedaan in ruil voor ruimere functie mogelijkheden. Ten tweede wordt onderzocht of er ook verevening mogelijk is door het ontwikkelen van natuur, landschap of andere vormen van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, buiten de locatie.”

2.3 De VAB praktijk op studiedag Belvedere

Op een Belvedere themamiddag kwamen oktober 2003 45 deelnemers bij elkaar om weerbarstige praktijk van alledag rond VAB's met elkaar te bespreken (Didde, 2003).

Wat is de omvang?

Onderzoek wijst uit dat van de vrijkomende agrarische bebouwing voor het overgrote deel (83%) daarvan een bestemming vindt als woonhuis en 17% als nieuwe economische bedrijvigheid. Dit onderzoek bracht aan het licht dat in Friesland liefst 1100 niet-agrarische bedrijven zijn gevestigd in oude boerderijen. In total werken daar 4000 mensen. In Drente zijn dit 1200 bedrijven met 3700 mensen. De conclusie wordt getrokken dat het gaat om een volwaardige vervanging van agrarische bedrijvigheid. De nieuwe bedrijven zijn vooral niche-bedrijven, bijvoorbeeld bedrijven die op zoek zijn naar een locatie met uitstraling.

Aanbevolen wordt de boerderij behalve als woning ook als bedrijfsvestiging te erkennen.

Naast de locatie met uitstraling wordt ook een tweede nichemarkt onderkend, die van de goedkope opslag in de oude ligboxenstallen. Voor deze bedrijven zijn de lage kosten doorslaggevend.

Erfgoed bewaren

Veel gemeenten weten niet wat ze aan waardevol erfgoed bezitten. De argeloosheid waarmee gesloopt wordt, maakt dat vermoedelijk driekwart van de historische boerderijen over 10 jaar niet meer bestaat, beweert de directeur van de Stichting Historisch Boerderijonderzoek op de studiedag. De oplossing is inventariseren en bewaren maar ook de blijvende agrarische bedrijven niet met stringente milieuwetgeving opzadelen vanwege het ontstaan van nieuwe bedrijvigheid.

Het cultuurhistorische behoud van oude boerderijen moet dynamisch en vitaal zijn. Kleine veranderingen moeten worden toegestaan als de essentie maar behouden blijft en het devies daarbij is "hoe hoger de cultuurhistorische waarde van een complex, hoe meer is toegestaan aan functieverandering, maar hoe strenger op architectonische details wordt beoordeeld".

Maatwerk

Overheden zullen meer en meer hun rigide beleid moeten loslaten. Maatwerk is het parool. Agrarische bebouwing langs een parallelweg hoeft qua verkeersbewegingen minder stringent bekeken te worden dan een vrijkomende boerderij op een geïsoleerd dijkje.

Gemeenten moeten realistisch zijn en niet te romantisch. Zij moeten zich afvragen wat ze willen en zich voorbereiden d.m.v. een landschapsonwikkelingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Actievere grondpolitiek gemeente

Een belangrijk signaal van de studiedag is dat de gemeenten en actievere grondpolitiek zouden moeten voeren ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. Met het bestemmingsplan kan worden gestuurd. VAB is interessant want

door de schaarse ruimte en het einde van grootschalige uitbreidingsruimten (Vinex-locaties) zullen in de nabije toekomst steeds meer mogelijkheden ontstaan voor uitbreidingsplannen op de kleine ruimte, bijvoorbeeld d.m.v. inbreiding of het gebruik maken VAB-locaties.

2.4 VAB in de praktijk

DLV Groen Ruimte bv heeft in opdracht van het ministerie van LNV(GRR) een rapport uitgebracht onder de titel “Vrijkomende Agrarische Bebouwing en functiewijzigingen in de Praktijk” (Klop, 2003). Relevant uit het rapport is het volgende.

Omvang en regionale verschillen

Over de omvang van het aantal initiatieven voor niet-agrarisch gebruik van agrarische opstallen zijn geen statistische gegevens bekend. Dat het een actueel beleidsthema zal blijven, daarover bestaat geen twijfel. Zeker wanneer de negatieve scenario's voor de verschillende landbouwsectoren worden bewaarheid. Het aantal VAB's hangt ook af van de regionale context. In gebieden met veel grootschalige landbouwbedrijven stoppen minder agrarische bedrijven dan in gebieden met kleinschaliger bedrijven. Ook hangt het af van de sector en de opvolgingsdruk. Naast deze genoemde agrarische factoren zijn ook niet-agrarische factoren van belang. In gebieden met een hoge verstedelijkingsdruk zijn niet-agrarische claims op het landelijk gebied dermate hoog dat een VAB snel een nieuwe rendabele functie kan krijgen. Dit geldt ook voor dorpskernen en boerderijen aan de rand van een dorp. Tevens is de geschiktheid voor andere functies van belang. Een vrijkomende kas is eenvoudiger rendabel te maken voor caravanstalling dan een oude grupstal.

Veelzijdig bedrijfsmatig hergebruik

Onderzoek naar bedrijfsmatig hergebruik van VAB's voor nieuwe economische dragers laat zien dat dit opmerkelijk veelzijdig is. De hergebruikers hebben niet echt een eenduidig profiel. Het zijn mensen die weinig gebruik maken van adviseurs en marktonderzoek en overwegend geen gebruik maken van subsidiemogelijkheden. De doorzetters zitten nadien overigens niet stil; ongeveer de helft is bezig met plannen voor veranderingen of nieuwbouw. Meer dan de helft van de initiatiefnemers is tussen de 50 en 60 jaar oud.

Zonering en beoordeling

Nieuwe initiatieven worden afgewogen in de beleidskaders van rijk en provincie, zoals ook in de handleiding bestemmingsplannen buitengebied van de Provincie gebeurt. De gemeenten moeten dit vastleggen in bestemmingsplannen. Naast deze bestemmingsplannen bestaan er ook diverse (aanvullende) sectorale instrumenten als: bouwverordening, de APV, structuurplan of structuurvisie. Het landschapsbeleidsplan, het beeldkwaliteitsplan of het welstandsbeleidsplan hebben hun eigen functie om de gewenste basiskwaliteiten vast te leggen. Ten slotte kunnen gemeenten een privaatrechtelijke overeenkomst afsluiten waarin de burger zich

verplicht om bepaalde gronden of opstallen conform afspraken gebaseerd op het bestemmingsplan te gebruiken.

Ook zonering is een mogelijkheid. Gemeenten dienen zich te bedenken dat zonering in de regel betrekking heeft op grondgebruik en niet zozeer op bebouwing. Bij een vervolgfunctie is dat omgekeerd. Zonering is niet altijd relevant voor het toelatingsbeleid van vervolgfuncties. Niet alleen de effecten op de waarden, die in de zonering tot uitdrukking komen, moeten worden bekeken (zoals natuur, landschap, cultuurhistorie, landbouw, wonen) maar ook aspecten als: verkeer en ontsluiting, milieuhinder, dynamiek (ruimtebehoefte in de toekomst), verstoring (verblijfsrecreatie in kwetsbare gebieden), verrommeling (buitenopslag).

Methoden van beoordeling

Twee veel gebruikte methoden om de toelaatbaarheid van vervolgfuncties voor VAB te bepalen, zijn het *opstellen van een positieve lijst* met toegestane wijzigingen en het *opstellen van criteria*.

De positieve lijst is eenvoudig hanteerbaar en schept duidelijkheid en is voor het eerst door de provincie Zeeland in 2000 gepubliceerd in nota “Vitaal Platteland Zeeland”. Ook de “GLTO-beleidslijn over nieuwe economische dragers”(GLTO, 2003) werkt met een dergelijke lijst. In de praktijk zal zo’n lijst niet altijd compleet zijn en soms te star. Samengevat de voor- en nadelen van een positieve lijst op een rij:

Tabel 1 Voor- en nadelen gebruik positieve lijst

Voordelen	Nadelen
Eenvoudig hanteerbaar	Gebrek aan flexibiliteit
Schept duidelijkheid (al in vroeg stadium) bij zowel gemeente als bij de burger	In de praktijk is de positieve lijst niet altijd compleet
Is door helderheid goed hanteerbaar	Weinig ruimte voor nuancering (onder bepaalde voorwaarden gebruiksfuncties wel/niet toelaatbaar stellen)

Door te werken met criteria kan de gemeente maatwerk leveren en het al dan niet toestaan van vervolgfuncties goed motiveren. Wel moet ervoor gewaakt worden dat de criteria helder zijn geformuleerd en er een grens wordt gesteld aan het aantal criteria. Een voorbeeld hiervan is de mogelijke definiëring van paardrijdactiviteiten: paardenfokkerij, paardenstalling, manege, rijsschool, stalhouderij. Samengevat de voor- en nadelen van het werken met criteria:

Tabel 2 Voor- en nadelen gebruik criteria

Voordelen	Nadelen
Er kan maatwerk worden geleverd	Interpretatieverschillen mogelijk
De reden om een vervolgfunctie wel of niet toe te staan kan vanuit het beleid goed worden gemotiveerd	De toetsing van vervolgfuncties kan veel tijd beslag nemen of deskundigheid vereisen.
	Afhankelijk van het aantal criteria kan het een ingewikkelde methode zijn (hoe meer criteria, des te moeilijker de beoordeling van de vervolgfunctie).

Een derde methode is de combinatielijst. Hierbij vindt een selectie plaats die, in afwijking van de positieve lijst, aan randvoorwaarden is gekoppeld. Voordeel is dat de toelaatbaarheid kan worden genuanceerd, ondermeer naar locatie. Ten opzichte van het werken met de criteria-methode is de combinatielijst tijdbesparend, maar minder flexibel dan het gebruik van criteria. Samengevat de voor- en nadelen van een combinatielijst:

Tabel 3 Voor- en nadelen gebruik combinatielijst

Voordelen	Nadelen
Een combinatielijst schept al in vroeg stadium duidelijkheid bij zowel de gemeente als bij de burger	Een combinatielijst is minder flexibel dan het gebruik van criteria
Meer mogelijkheden voor nuancering dan bij een positieve lijst	
De beoordeling vergt (een) minder (groot) tijd(sbeslag) dan een lijst van criteria	

Alle drie genoemde methoden hebben hun voor- en nadelen. In tabelvorm wordt aan de hand van de criteria hanteerbaarheid, handhaafbaarheid, inzichtelijkheid, flexibiliteit, maatwerk, tijdsbeslag een schematisch overzicht gemaakt.

Schematische weergave drie beoordelingsmethoden

	Positieve lijst	Combinatielijst	Criteria
Hanteerbaarheid			
Handhaafbaarheid			
Inzichtelijkheid			
Flexibiliteit			
Maatwerk			
Tijdsbeslag			

	= veel/groot
	= gemiddeld
	= weinig/klein

Zeeuwse ervaringen

De provincie Zeeland heeft met de Zeeuwse gemeenten concreet afspraken gemaakt over de implementatie van beleid voor nieuwe economische dragers (NED's). Er is met de gemeenten een convenant gesloten over de inbreng van de NED-systematiek in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarbij is afgesproken dat de gemeenten binnen twee jaar hun beleid voor nieuwe economische dragers op zullen nemen in hun bestemmingsplannen voor landelijk gebied. De provincie stimuleert dit met een financiële bijdrage. Ook is er een provinciale Toetsingcommissie NED ingesteld met als taak het geven van advies aan gemeenten over ingediende plannen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Uit een tussentijdse evaluatie blijkt dat slechts een beperkt aantal gemeenten een adviesaanvraag bij de Toetsingscommissie heeft ingediend. De implementatie van de NED-systematiek gaat bij sommige gemeenten pas over een lange duur in. Mogelijke functieveranderingen zullen nu via de artikel 19 procedure WRO gaan lopen en

komen ook op deze manier bij de toetsingscommissie in beeld. Dit kost echter tijd en geld en werkt ontmoedigend. Door verder te werken aan de opname van NED-systematiek in de gemeentelijke bestemmingsplannen, hoeven aanvragen niet langer via de tijdrovende artikel 19 WRO te worden afgewikkeld.

Wonen op de boerderij

Er bestaat een druk op het landelijk wonen. In het algemeen zijn de bewoners van boeren- en tuinderswoningen uiterst tevreden over hun woonmilieu. Er is dan ook veel belangstelling om te wonen op een (voormalige) boerderij. Die belangstelling komt vanuit de eigen gemeente maar ook van buiten. Het rijk lijkt aan deze behoefte tegemoet te willen komen getuige de publicatie van het ruimtelijk planbureau "Landelijk Wonen" (Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, 2003) Citaat: "Het restrictieve beleid ten aanzien van het bouwen op het platteland dient te worden herzien. Er moet meer ruimte worden geboden voor landelijk wonen".

Hergebruik van VAB voor bewoning biedt kansen aan woningzoekenden. Maar bebouwing die de agrarische functie verloren heeft, kan ook gesloopt worden. En sloop waarbij geen behoud van cultuurhistorische waarden belangrijk is, kan een meerwaarde voor de kwaliteit van de omgeving opleveren. Maar behoud kan ook belangrijk zijn. Boerderijen dragen bij aan de regionale identiteit en herbestemming kan hier een bijdrage aanleveren.

Recent onderzoek van Boston e.a. (2003) laat voor de plattelandsgemeenten tussen Deventer, Apeldoorn en Zutphen de mismatch zien tussen een overaanbod van dure woonboerderijen en een vraag naar goedkope huur- en koopwoningen. Die vraag roept als het ware om een reconstructie van VAB naar meergezinshuisvesting. De bestaande regelgeving met haar druk op het slopen van bijgebouwen maakt dit heel moeilijk.

De overgang van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische functie start vaak bij het blijven wonen van de stoppende agrariër in zijn woning. De vrijkomende gebouwen kunnen vervolgens worden ingericht als tweede woning of als een combinatie van wonen werken. Belangrijk is wat er met de bijgebouwen gebeurt. Ook kan de woning worden verkocht.

Wonen kan een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van landschap (Rutte, 2001). Kansen liggen er ook ondermeer voor ouderenhuisvesting en dan vooral voor ouderen die een sterke band hebben met het platteland. Daarnaast is de opkomst van zorgboerderijen belangrijk geworden (372 zorgboerderijen in Nederland, waarvan 20 in de provincie Utrecht; Internetsite Steunpunt landbouw en zorg).

2.5 De boerderij voorbij

Onder titel 'De boerderij voorbij' (Rienks et al, Alterra 2003) is in het kader van het "Jaar van de boerderij 2003" een studie verschenen met ontwerpogaven voor de ontwikkeling van boerderijen in het landschap. Voor elke provincie is een drietal ontwerpogaven gemaakt waarin de boerderij van de toekomst is weergegeven. Voor de provincie Utrecht zijn dit 1) een varkenslandgoed in de randen van de Gelderse Vallei en Langbroekerwetering, 2) een stadsgericht veenweidebedrijf in het veenweidegebied, 3) een omgevormde boerderij in het stedelijk landschap van het

rivierengebied. In het laatste geval staat de boerderij in of tegen de stad, temidden van haar voormalige bedrijfsgrond die is omgevormd tot stedelijk uitloopgebied zonder agrarische (neven)functie. De actuele werkelijkheid van deze voorgestelde boerderij is dichterbij dan mogelijk verondersteld. Het projectbureau Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht zoekt op haar website pioniers die geïnteresseerd zijn in de herontwikkeling van een monumentale boerderij als deel van de ontwikkeling van Leidsche Rijn centrum. De boerderij bestaat uit een groot hoofdgebouw met woongedeelte, zomerhuis, hooiberg en stallen. Hier wordt dus een VAB ingezet als sferbepaler bij een stedelijke ontwikkeling.

3 VAB in de ambtelijke uitvoeringspraktijk

3.1 Inleiding.

In de provincie Utrecht zijn in 8 gemeenten ambtenaren RO benaderd met de vraag wat zij vinden van de beleidsregels in hoofdstuk 8 “Handleiding bestemmingsplannen buitengebied Provincie Utrecht”. Deze reacties zijn verzameld via telefonische interviews. Voorafgaande aan en ter voorbereiding van het interview is via e-mail de tekst van hoofdstuk 8 toegestuurd en een korte vragenlijst (bijlage 2). Onderstaand zijn de reacties, opmerkingen en suggesties verwerkt. Daarbij zijn de reacties in volle breedte weergegeven en ogen de reacties soms niet intern consistent. Leidraad voor de weergave zijn de 8 genoemde beleidsregels in hoofdstuk 8.

3.2 Algemene opmerkingen

“Over het algemeen heeft de gemeente nog weinig ervaring met het toepassen van deze regels omdat beleidsregels nog zeer recent zijn”. Dat is de belangrijkste opmerking van de geënquêteerde beleidsambtenaren van 8 gemeenten in de provincie Utrecht.

Een algemeen punt van kritiek is dat in het beleidsdocument niet duidelijk staat aangegeven wanneer er sprake is van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Dit moet duidelijker worden aangegeven.

Ook wordt voorgesteld de 8 beleidsregels tevens voor *Vrijkomende Bedrijfs Bebouwing* van toepassing te laten zijn, dus niet alleen voor *agrarische* bebouwing.

3.3 Reacties per beleidsregel

Beleidsregel 1

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.

Als **sterk** punt wordt naar voren gebracht dat de regel duidelijk is en werkbaar zal zijn. Het is een algemeen kader waarbinnen gewerkt moet worden. Voor de klassieke boerderijen wordt een concrete norm gegeven. Ook omdat er sprake moet zijn van algehele bedrijfsbeëindiging is de stankregeling ook geen probleem.

De gemeente maakt een goede beurt in deze regeling omdat ze na de bedrijfsbeëindiging andere mogelijkheden (vervolgfuncties) kan aanbieden. Wonen is hierbij de meest voor de hand liggende functie.

Sterk wordt ook genoemd het feit dat deze regel zal bijdragen aan een “mooi buitengebied”. Het buitengebied wordt beschermd omdat er geen industrie mogelijk is.

Ook is er **kritiek**. Die is als volgt samen te vatten:

- De algehele bedrijfsbeëindiging is te beperkt, de regel zou ook moeten gelden voor gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging.
- Het is moeilijk om voor een bedrijf een nieuwe hoofdactiviteit te bepalen ten behoeve van het bestemmingsplan.
- De toelichting biedt meer mogelijkheden dan de regel zelf.
- Wonen is de meest gewenste functie, geef dit ook aan in de beleidsregel.
- De functieverandering brengt ook bestemmingswijziging met zich mee. Het veranderen van de agrarische bestemming in een woonbestemming is vaak moeilijk uitvoerbaar vanwege de stankcirkels/spuitzones (gif van fruittelers) waarbinnen geen woningen gebouwd mogen worden. Om deze problemen te voorkomen zou de woonbestemming in het buitengebied op dat punt gelijkgesteld moeten worden met de agrarische bestemming.
- De bestemmingswijziging is onomkeerbaar. Er is dus 'geen weg meer terug'. Het is twijfelachtig of dit positief is.

De regel van 600 m³ woonruimte wordt **redelijk en werkbaar** geacht. Dit is een goede grootte voor het buitengebied en wanneer een boerderij groter is, dan mag deze blijven staan als deze als 'karakteristiek' getypeerd kan worden.

In de Ruimte voor Ruimte regeling is de norm vaak verhoogd naar 1200 m³ en omdat deze grotere ruimte reeds is geboden zou de werkbaarheid van 600 m³ wel eens tegen kunnen vallen vanwege precedentwerking.

Ook heeft een gemeente in veel gevallen te maken met percelen waar het voormalige gebruik niet meer plaatsvindt. De vraag is hoe je de juiste gegevens van de aanvragers kan krijgen. Dit kan de werkbaarheid negatief beïnvloeden.

De regel is uitvoerbaar maar wordt bemoeilijkt door de bestemmingswijziging die nodig is.

Concrete praktijkervaring

De gemeente Breukelen werkt met de norm 30% reductie en geen maximum aan de vierkante meters. Hierbij wordt zowel naar oppervlakte als inhoud gekeken.

Gebleken is dat hierdoor de kans van slagen werd vergroot. De gemeente kreeg eerder medewerking van de agrariër. Een ander gevolg is dat de gemeente hierdoor meer controle over het buitengebied heeft.

Beleidsregel 2.

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.***

Sterk wordt genoemd het feit dat de regel duidelijk is en ook flexibel. De gemeente kan zelf meebeslissen. De lokale politiek heeft hierin het laatste woord. Op zich is deze flexibiliteit ook een valkuil, echter het geeft onderhandelingsruimte. Ook het feit dat er een mogelijkheid wordt geboden om binnen elke categorie functiewijziging toe te passen, vergroot de onderhandelingsruimte. Er is wel behoefte om het begrip landschappelijke waarden uit te werken.

Het duidelijke toetsingskader van de streekplancategorieën, waarbinnen wel of geen functieverandering kan plaatsvinden, wordt als sterk punt aangegeven.

De **kritiek** op de beleidsregel laat zich als volgt formuleren:

- Een functieverandering laat zich moeilijk sturen. De categorieën LG1 – LG5 zijn zonder inspraak van de agrariërs geregeld en worden door hen niet geaccepteerd. De medewerking van de agrariërs zal hierdoor minder zijn.
- De regel is niet echt redelijk en is twijfelachtig. De omgeving bepaalt in grote mate wat er kan op het bouwperceel. Dit wordt door boeren als een belemmering gezien.
- De regel is niet concreet en duidelijk. Hierdoor is per concreet geval altijd overleg nodig met de Provincie. Dit bezwaar komt bij meer gemeenten naar voren.
- De regel is niet redelijk en ook onduidelijk. Er worden subjectieve beslissingen genomen.
- Er ontbreekt een regeling soortgelijk als RvR. Hierdoor is deze regeling minder aantrekkelijk en zal niet bijdragen aan de 'ontstening' van het buitengebied.

De **werkbaarheid** van deze regel hangt af van het vóórkomen van de verschillende categorieën per gemeente. Sommige gemeenten hebben niet alle streekplancategorieën binnen hun grenzen. Eén gemeente geeft aan dat er tot nu toe geen problemen zijn voorgekomen bij de behandeling van de categorieën I t/m III.

De werkbaarheid van de regel zou ook positief kunnen worden beïnvloed, wanneer wordt aangegeven wat nu precies in het buitengebied acceptabel is. Duidelijke spelregels zijn gevraagd. Bijvoorbeeld wat te doen met kinderopvang?

De regel is redelijk omdat bij alle categorieën de kans wordt geboden voor functiewijziging. Of de regeling aantrekkelijk is, wordt in twijfel getrokken.

Beleidsregel 3

Als functieverandering toelaatbaar is, mogen omliggende agrarische bedrijven daardoor in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd (ook niet in de toekomst) en dient ingeval van functiewijziging anders dan ten behoeve van wonen, 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.

De reacties van de gemeenteambtenaren op deze regel zijn uitgesproken en zeer uiteenlopend. **Sterk** in deze regel is het tegengaan van de verstening in het buitengebied. De sanering van de bijgebouwen is evident waardoor verpaupering en leegstand wordt voorkomen. De kaders en grenzen worden duidelijk aangegeven en de functieverandering wordt gefaciliteerd, waarbij je overige bedrijven niet mag hinderen.

De **kritiek** is ruim voorhanden bij deze beleidsregel. Als zwak wordt gekwalificeerd:

- 50% reduceren is teveel. 250m² is te weinig en is alleen geschikt voor kleine bedrijven. De verhouding tussen grote en kleine bedrijven wordt hierdoor scheef getrokken. Voor middelgrote en grote bedrijven is dit ontoereikend, door hen zal deze regel niet gebruikt worden. Dit argument komt bij nagenoeg alle geënquêteerden voor.
- Deze maatvoering leidt in de ogen van boeren tot kapitaalvernietiging. Het gevolg is verpaupering of de gebouwen worden voor ongewilde functies gebruikt (vb: wietkwekerij). Eén gemeente gebruikt zelf de norm van 15-30% in plaats van 50%. Ook is oppervlakte in relatie tot inhoud onderwerp van gesprek. Dit wordt meer geaccepteerd door boeren en leidt tot sloop van bedrijfsgebouwen.
- De bedrijfscategorieën 'veehandelsbedrijf, loonwerkbedrijf en paardenpension' moeten heroverwogen worden. De veehandel verdwijnt, dit is een 'loze' categorie. Een loonwerkbedrijf hoort op een industrieterrein en niet in het buitengebied. Veelal brengt deze categorie handhavingproblemen met zich mee. Wat betreft het paardenpension: de grens tussen manege en paardenpension is grijs. In de praktijk is deze scheiding niet te handhaven. Voeg deze twee samen in één categorie.
- Onduidelijk is of de 250m² alleen bestaat uit overgebleven bestaande gebouwen of dat dit ook vrijgegeven is voor nieuwe bebouwing (mag 250m² nieuwbouw daarvoor in de plaats komen?).
- De zinnen: Van deze maatvoering.....recreatieappartementen' zijn onduidelijk. Maak deze concreter. Waar ligt bijvoorbeeld de grens voor het toepassen van deze regel? Bijvoorbeeld: Blijkbaar mag een agrarisch paardenbedrijf wel een rijhal plaatsen maar een paardenpension niet. Waar ligt de grens tussen deze twee bedrijven?
- Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'ook niet in de toekomst'. Waar moet je dan, in dit geval, rekening mee houden? De gemeente heeft geen inzicht in de toekomstige regels en kan daar ook niet naar handelen, en gaat dus uit van de bestaande situatie met de bestaande regels.
- Waarom vallen recreatieappartementen niet onder de regel en zo ja hoe, door wie en wanneer kan er worden afgeweken. Maak dit concreter!
- De mate waarin bedrijven 'niet gehinderd' mogen worden is hier niet aangegeven. Stankoverlast is altijd een issue. Wat doe je bijvoorbeeld als een bedrijf overstapt van boerenbedrijf naar (mini)camping. Het bedrijf gaat van

categorie IV naar I en belemmert daardoor de omliggende bedrijven waardoor geen uitbreiding meer mogelijk is.

- Er wordt onnodig bekrompen gedacht over maneges: ‘alleen toegestaan in kernrandzone’. Deze moeten juist ook in het buitengebied toegestaan worden.

De regel lijkt **werkbaar** en uitvoerbaar doordat deze concreet is uitgewerkt in de maatvoeringen van 50% reductie en 250 m² oppervlakte. De suggestie is echter: “verhoog de 250m² naar 500m² en zorg voor mogelijkheden van vrijstelling” (geef concrete regels wanneer van deze regel mag worden afgeweken). De meeste ondervraagden hebben echter twijfels bij de werkbaarheid of zijn hierover ronduit negatief. Zij menen dat door deze regel de functieverandering niet van de grond komt. Dit wordt veroorzaakt door de onredelijke maatvoeringen. De agrariër laat de bedrijfsgebouwen dan liever staan en zal deze bijvoorbeeld gebruiken voor opslag. In de uitvoering moet veel meer maatwerk worden geleverd. Anders doen boeren niet mee, waardoor de verstening niet afneemt en de controle over het buitengebied afneemt.

Beleidsregel 4

Toekomstige uitbreiding van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing anders dan de woning, ten behoeve van de toe te laten functie, wordt uitgesloten.

Deze beleidsregel is zeer duidelijk en levert weinig discussie op en dat wordt als een **sterk** punt ervaren. Deze regel voorkomt een toenemende verstening. Het is een must.

Veel respondenten hebben geen opmerkingen over deze beleidsregel.

De sterkte van beleidsregel is ook gelijktijd de **zwakte** omdat het als star wordt beoordeeld en het geen enkele uitzonderingsmogelijkheid geeft. Het nooit mogen uitbreiden wordt als onredelijk ervaren. Bedrijven die al zijn gevestigd mogen wel uitbreiden, nieuwe bedrijven mogen dit niet. Dit kan zorgen voor onbegrip.

Door de duidelijkheid zal de **werkzaamheid** geen probleem zijn.

Beleidsregel 5

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.

De **sterkte** van deze beleidsregel is dat verrommeling in buitengebied wordt tegengegaan. Deze regel biedt mogelijkheden voor functieverandering naar wonen. De 'industrie' krijg je hierdoor weg uit het buitengebied. Een extra woning is beter dan een bedrijf. Helaas wordt de regel weer afgezwakt door de voorwaarden die hier gesteld worden.

Het aantal argumenten op de noemer **zwak** is ruim voorhanden en overheerst.

- Deze regel leidt tot kapitaalvernietiging. In economische zin is dit niet reëel. 800m³ is te weinig. De meerwaarde van de woning is te weinig. Het is redelijker als twee woningen van 600m³ teruggeplaatst mogen worden. De regel is alleen voor kleine bedrijven, dus in een klein aantal gevallen aantrekkelijk en dat geldt alleen voor kleine bedrijven.
- De maatvoering van 800m³ staat in geen verhouding tot de mogelijkheden die beschermde monumenten hebben. Deze mogen niet uitbreiden, hier is 600m³ 'heilig'. Dit schept onduidelijkheid. Het gevolg is tegenwerking. Zorg voor één gelijkwaardige maatvoering. Verder staat de mogelijke bijbouw van 50m² in geen verhouding tot de 800m³.
- De woning moet qua situering en architectuur passen in het karakter van de omringende bebouwing en omgeving. Deze regel is te betuttelend. De regel kan weggelaten worden. Binnen de gemeente is deze regel al opgenomen in de Welstandsnota. Dit hoeft dus niet nog een keer in deze beleidsnotitie.
- Ook kan de aanbeveling bij regel 5 “ het verdient aanbevelingbeeldkwaliteitsplan” verwijderd worden. Ook dit is opgenomen in de welstandsnota.
- ‘Buitenplaatsen’ zijn niet relevant voor een bepaalde gemeente. De gemeente heeft veel open veengebieden. Zij geeft de voorkeur aan het behouden van dit open landschap in plaats van het realiseren van buitenplaatsen die in hun ogen tot verstening en ‘verdichting’ van het landschap leiden. Bovendien is hier geen vraag naar. Het voorziet dus niet in de behoefte van deze gemeente.
- De algemene indruk van de regel is ‘raar’. Je moet alles slopen en vervolgens mag je 1 grote woning terug plaatsen. Bij RvR is dit aantrekkelijker geregeld na sanering met behoud van woonruimte mag je 600m² erbij bouwen. Dus heb je uiteindelijk 2 woningen. Een koppeling met de RvR regeling is een must.
- Er staat niets vermeld over cultuurhistorische schuren en panden. Deze moeten behouden blijven.

De regel is **onwerkbaar** vanwege de onredelijke maatvoering van 800 m³. De agrariër zal eerder voor de RvR regel kiezen dan deze regel. Met deze regel schiet hij niks op en hij zal er daarom geen gebruik van maken. Vooral ambtenaren die met RvR regel te maken hebben gehad (en ook te maken krijgen) maken deze opmerkingen. Door de gestelde voorwaarde is de regel dus minder werkbaar. De regel is erg star en zal naar verwachting niet werken.

Concrete praktijkervaring

In de gemeente Eemnes heeft een particulier een boerderij opgekocht. De bouwstijl van de boerderij past niet in het gebied waar veel oude cultuurhistorische boerderijen/gebouwen staan. Deze particulier wil alles slopen en een woning terugbouwen van 1200m³ in de oude bouwstijl. De gemeente is zeer blij met dit voorstel, maar door deze regel wordt dit afgewezen bij de Provincie. Het resultaat is dat de boerderij met al zijn (lelijke) bedrijfsgebouwen blijft staan.

Beleidsregel 6

Bij de belangenafweging moet worden 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.

De **sterkte** van deze regel is flexibiliteit en duidelijkheid. Hierdoor kan elk geval apart behandeld worden. Ook hierdoor kan maatwerk geleverd worden omdat de gemeente zelf er een 'draai' aan kan geven.

Deze regel biedt mogelijkheden voor functieverandering met behoud van landschappelijke, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden met een toetsingskader. Opgemerkt wordt dat deze regel meteen op beleidsregel 1 zou moeten aansluiten. Dat is logischer.

Toch overheerst de kritiek en sommen de respondenten een aantal **zwakke** punten op over deze beleidsregel:

- Er heerst onduidelijkheid over de verkeers- en milieubelasting: hoe ver mag je gaan met de verkeers- en de milieubelasting? Wat weegt zwaarder? Wat is 'onevenredige vergroting van de verkeersbelasting?' Dit is erg subjectief en daardoor onwerkbaar.
- De 50m² kantoorruimte is weinig, het is niet reëel. Dit is te klein om een economisch en financieel haalbaar te kunnen zijn. Je kunt dit niet zomaar bepalen zonder rekening te houden met het type bedrijf wat wordt gevestigd. 100m² is meer acceptabel. Voorbeeld: een ICT bedrijf heeft meer kantoorruimte nodig dan bijvoorbeeld een aannemer. Tevens is de functieaanduiding 'kantoorruimte' te beperkt. Er zouden ook andere functies mogelijk moeten zijn. Onduidelijk is wat onder 'kantoorruimte' wordt verstaan.
- Er bestaat grote twijfel over het feit of je door functieverandering ook in staat bent om de natuur-, landschap-, waterhuishoudkundige waarden te behouden of zelfs te versterken. Vaak staan deze twee zaken loodrecht tegenover elkaar. Deze waarden zouden concreet gedefinieerd moeten worden.

De interpretatie van de **werkbaarheid** loopt uiteen. In een gemeente die deze toepast is de regel is tot nu toe redelijk gebleken. Er hebben zich geen problemen voorgedaan met de uitvoering ervan.

Ook wordt gesuggereerd dat de werkbaarheid minder goed is doordat altijd overleg met de Provincie noodzakelijk is.

Onduidelijkheid blijft bestaan over interpretatie van woorden als 'onevenredige vergroting van de verkeersbelasting'. Dit leidt tot subjectiviteit.

De werkbaarheid (met name van de 50m²) is goed voor kleine bedrijven in de dorpskern. De werkbaarheid is minder goed als het gaat om grote bedrijven in het buitengebied. Hiervoor is de 50m² te klein. De 50m² wordt desondanks ondersteund door een gemeente: deze maatvoering is opgenomen in het bestemmingsplan. Door deze (kleine) maatvoering te gebruiken voorkom je de vestiging van typen bedrijven die je eigenlijk niet in het buitengebied wilt hebben.

Op deze manier houdt/krijgt de gemeente controle over het buitengebied.

Beleidsregel 7

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

Het **sterke** punt is dat de regel duidelijke en uitvoerbaar is. De provincie biedt de gemeente vrijheid wat betreft de 'invulling' van de kernrandzone. Het is goed dat naast recreatiewoningen ook andere bedrijfsvormen (manege e.d.) in de kernrandzone geplaatst kunnen worden. Eén van de geënuquëeerde gemeenten is zelf zeer terughoudend met het toestaan van recreatieappartementen in de kernrandzone. In het verleden hebben zij hiervoor veel ruimte geboden dat is nu beduidend minder. Het voorkómen van permanente bewoning van recreatiewoningen is een goede regel en wordt breed ondersteund. Vraag is wel hoe minister Dekker het onderwerp over permanente bewoning van recreatiewoningen verwerkt in haar beleidsnota.

Kritiek op deze beleidsregel is er op de volgende onderdelen:

- Tuincentra (zoals Intratuin) zijn zeer omvangrijke bedrijven die veel verkeer aantrekken. Eén gemeente heeft zijn bedenkingen en vraagt zich of deze bedrijven wel in de kernrandzone moeten. Tuincentra plaatsen op een industrieterrein lijkt in hun ogen meer geschikt.
- Drie gemeenten betogen dat ook buiten de kernrandzone meer mogelijk moet zijn in de vorm van recreatieappartementen.
- De regel van permanente bewoning is moeilijk te handhaven. De ervaring met handhaving verschilt nogal.
- Voeg ook het **dierenpension** toe aan deze categorie.

De regel is goed **werkbaar** in de praktijk. De regel is redelijk door de bewezen werkbaarheid en de vrijheid die geboden wordt. Lastig blijft dat altijd overleg met de Provincie noodzakelijk is. De handhaving voor recreatieappartementen wordt door een aantal gemeenten als problematisch ervaren.

Concrete praktijkervaring

De gemeente Breukelen krijgt verzoeken om buiten de kernrandzone in cultuurhistorische panden recreatiewoningen te bouwen. Dit zou volgens hen mogelijk moeten zijn.

Beleidsregel 8

Op grond van het vorenstaande kan uitsluitend een gebruik van gebouwen voor opslagdoeleinden ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven, caravanstalling en opslag van boten worden toegestaan.

Het bieden van de mogelijkheid voor opslag wordt als een **sterk** punt ervaren. De regel wordt nog sterker als de volgende twee zaken er expliciet aan worden toegevoegd: a) een garage of een werkplaats wordt niet toegestaan, b) de opslag is alleen mogelijk *binnen* de bedrijfsgebouwen en niet *buiten* de bedrijfsgebouwen.

Wanneer het ook buiten de bedrijfsgebouwen zou mogen, veroorzaakt dit verrommeling in het buitengebied.

Zwak vinden de respondenten dat de opslagmogelijkheden beperkt zijn: alleen caravans, boten. Ook andere vormen van opslag moeten mogelijk zijn. Deze vraag naar meer mogelijkheden wordt een aantal keren door de gemeenteambtenaren naar voren gebracht. Waarom geen motoren en auto's? Suggestie: Laat deze aanduiding weg of vul het aan met andere mogelijkheden waardoor de regel wat flexibeler wordt. De regel is onduidelijk voor wat betreft: 'elders gevestigde niet-agrarische bedrijven'. Dat kun je op meerdere manier interpreteren.

De **werkbaarheid** van de regel wordt in twijfel getrokken. In de eerste plaats door de beperkte functiemogelijkheid en moeilijke handhaving.

In de tweede plaats omdat weinig agrariërs officieel gebruik zullen maken van deze regel. Ze doen toch al aan opslag en zullen in veel gevallen de mogelijkheid van opslag niet officieel aanvragen. Agrariërs zijn creatief. Gedeeltelijke functieveranderingen vinden vanzelf plaats zonder wetenschap van de gemeente. Boeren verhuren bijvoorbeeld hun bedrijfsgebouwen aan derden. Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor opslag komt veel voor in de gemeenten.

Ten derde omdat deze regel op dit moment moeizaam werkt binnen de gemeenten. Deze regel is vaak nog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan moeten artikel 19 procedures worden gevolgd van met een tijdsduur van een half jaar. Dit is te lang. Boeren willen niet wachten en gaan verder met hun bedrijf waardoor een handhavingprobleem ontstaat. Door opname in het bestemmingsplan van deze regel kan de werking ervan mogelijk worden verbeterd.

Ten vierde omdat er vaak discussie ontstaat over de opslagmogelijkheden. Agrariërs vinden dat er behalve opslag ook andere zaken, zoals distributie, ook mogelijk zou moeten zijn. Er worden meer bedrijfsgebouwen gebruikt voor opslag dan officieel bekend bij de gemeente. Het is te voorspellen dat de goederen die zijn opgeslagen niet altijd binnen deze regel vallen (vb: vuurwerk).

Verder zijn er 'gevallen' bekend waar de neventak van opslag zich tot hoofdactiviteit ontwikkelde met als gevolg een toename van het verkeer in het buitengebied.

4 VAB en de dagelijkse uitvoeringspraktijk

4.1 Inleiding.

De voorgestelde regels in hoofdstuk “Handleiding bestemmingsplannen buitengebied Provincie Utrecht” zijn ook voorgelegd aan dhr. Pieter Noordanus, plaatsvervangend directeur en beëdigd rentmeester van rentmeesterskantoor AcvastVanderSlikke te Arnhem. Zijn reactie is in de vorm van een interview weergegeven. Het interview werd gehouden aan de hand van de algemene introductie en opgestelde beleidsregels.

4.2 Algemene opmerking over beleidsregels

Als eerste opmerking wil ik kwijt dat het verhaal goed in elkaar zit. Toch worden er een aantal stellingnamen gedaan waarvan ik vind dat de opstellers zich daarmee in de vingers kunnen snijden. Bijvoorbeeld de volgende tekst: *“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”*. Met zo’n opmerking vlak je al groot deel van de nieuwe economische dragers uit. In dit algemene gedeelte staat dat het in harmonie moet met het landelijk gebied en het landelijk gebied niet mag aantasten. Mijn vraag is dan wat vind je dan al of niet belastend voor het landelijk gebied, aan welke voorwaarden moet voldaan worden? Hier ligt meteen de hamvraag van “wat mag nou wel of wat mag nou niet in het bestemmingsplan”. Ik begrijp best dat een bestemmingsplan goed dichtgetimmerd moet worden maar ik zie dat goedwillende mensen lijden onder degenen die hun mogelijkheden nogal ruim interpreteren.

Er ligt wat mij betreft al gelijk een praktisch punt. Het ontwikkelen van nieuwe economische dragers heeft tot gevolg dat ook bijvoorbeeld reclame moet worden gemaakt voor de nieuwe nering. Ik heb meegemaakt dat in de provincie Utrecht het plaatsen van een tweetal opvallende vlaggen in het landschap, om attentie op te wekken, verboden werd met het argument dat het mooie landschap niet mocht worden aangetast. Na veel gesteggel is dat uiteindelijk wel geregeld, maar ik wil er mee aangeven dat het vestigen van nieuwe economische dragers ook een aantal vervolgstappen kent en daar moet een gemeente ook rekening mee houden. Ook met vervolgvactiteiten als bijvoorbeeld de uitvoering van de marketing. Anders kan een met zorg ontwikkelde nieuwe economische dragers alsnog de nek omgedraaid worden door weer nieuwe regels waar tegenaan gelopen wordt.

Voorts staat er in het begin de zin: *“Er bestaat een groeiende vraag om deze vrijkomende bebouwing te gebruiken voor allerlei activiteiten die functioneel niet of minder aan het buitengebied zijn gebonden”*. Dat is natuurlijk zo. Er zijn veel partijen die iets willen doen met activiteiten die in principe niets met landelijk gebied te maken hebben. De vraag is weer hoe ver moet je daar als gemeente in mee gaan. De gemeenten die met deze materie om moeten gaan, moeten in elk geval geen koudwatervrees bezitten anders komt er niets van de grond.

4.3 Reacties per beleidsregel

Beleidsregel 1

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.

In deze beleidsregel staat dat er sprake moet zijn van “*algehele bedrijfsbeëindiging*”. Op zich is dat te billijken. Echter het geeft ook gelijk weer een groot probleem weer. Ik heb die opmerking ook al gemaakt in het kader van reconstructie Gelders Vallei. Het probleem is namelijk dat je met je hele bedrijf moeten stoppen en een nieuwe activiteit, compleet met een nieuw bedrijfsplan, moet opstarten. De gemeente wil dan helpen die nieuwe functie via het bestemmingsplan mogelijk te maken. Wat ik nu al bij mijn cliënten zie gebeuren is het volgende. Ze hebben best oren naar het ontwikkelen van nieuwe functies op hun bedrijf maar de enorme stap van stoppen met je agrarisch bedrijf en een nieuwe tak opstarten is wel erg groot. Veel van mijn cliënten vinden dat een groot probleem. Er zit niets in van een natuurlijke overgang van een bedrijf naar een nieuwe passende activiteit. De boer kan er niet ingroeien en dat maakt de reserve groot. Daarom zal een aanzienlijk deel van het aantal potentiële gevallen niet mee doen.

Een oplossing is, wanneer je de nieuwe activiteit ontwikkelt via de weg van geleidelijkheid, dat je een deel van je milieuv vergunning in moet leveren. Zo blijft de zaak toch beheersbaar. Je past eigenlijk een soort salamipolitiek toe. Vooral bij agrarisch natuurbeheer is deze manier van werken ook een soort leertraject waarbij vaak zienderogen het enthousiasme toeneemt voor de nieuwe activiteit. De kans van slagen wordt daardoor een stuk groter.

De splitsing van wooneenheden is bij deze regel ruimhartig; zeker ten opzichte van de huidige praktijk. De keerzijde is dat de gemeente ook met de beschikbaarheid van wooncontingenten te maken heeft. Ik heb daar momenteel bij een lopende aanvraag tot splitsing mee te maken. Op zich zal deze mogelijkheid tot splitsing het stoppen met alle agrarische activiteiten stimuleren omdat er een zeer koopkrachtige andere functie tegenoverstaat.

Ook de ruimere toepassing 600 m³-regel is winst. In veel gemeenten wordt dit overigens al lang gedoogd.

Ik heb wel een vraag. Er mogen dus meer wooneenheden komen. Geldt dat ook voor een tweede bedrijfswoning? Hoe verhoudt zich dat? Mensen zullen vragen waarom geen tweede bedrijfswoning en wel meerderde wooneenheden? Zit daar niet een bepaalde onevenwichtigheid?

Beleidsregel 2.

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.***

Deze beleidsregel kan best enige spanning opleveren. Wanneer je op de kaart van Utrecht kijkt, liggen een aantal interessante mogelijke toekomstige agrarische objecten als in de regeling bedoeld in de categorieën 4 en 5. De regel op zich ziet er goed uit wanneer je echt natuur wil, moet je dat niet verrommelen. De vraag is wel wat moet je met boeren die willen stoppen en in de zones 4 en 5 liggen en zich bijvoorbeeld op natuurbeheer willen toeleggen en dat ook in de hoedanigheid van loonwerk voor derden willen doen?

Beleidsregel 3

Als functieverandering toelaatbaar is, mogen omliggende agrarische bedrijven daardoor in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd (ook niet in de toekomst) en dient ingeval van functiewijziging anders dan ten behoeve van wonen, 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.

Helder is dat je door middel van deze beleidsregel de versterking wilt tegengaan. Ik vind 50% reductie wel erg drastisch. Hoewel je voor andere functies dan alleen landbouw minder grote oppervlaktes nodig hebt, tenzij je ook aan opslag doet. Het percentage reductie vind ik er eigenlijk niet zo toe doen. Het gaat om de mogelijkheden van bestaande gebouwen voor de toekomstige nieuwe economische drager.

Op zich is een percentage gemakkelijk te toetsen. Het werkt in hand dat boeren zoveel mogelijk gebouwen laten staan om straks bij sanering zoveel mogelijk m² over te houden. Ik heb dat in de Gelderse Vallei sterk ervaren. Gebouwen worden dan als drukmiddel gebruikt. Als je de nieuwe activiteit koppelt aan de milieuvergunning dan lever je veel meer maatwerk.

De maat van 250m² bedrijfsgebouwen vind ik wel erg rigide gekozen. Het is duidelijk maar het is zeker zeer krap. Hoe kleiner je de oppervlakte maakt hoe hoogwaardiger je nieuwe activiteit per m² moet zijn om nog een boterham te verdienen. Een oppervlakte 400 tot 450 m² ligt m.i. veel meer voor de hand.

Ik moet ook vast stellen dat een gemeente natuurlijk niet voor niets ook industrieterreinen heeft voor nieuwe economische activiteiten. Een autobedrijf moet je natuurlijk niet hebben in buitengebied. Echter bij een bankwerker kan ik me veel meer voorstellen.

Wanneer je meer ruimte laat voor de gebouwen moet je als gemeente meer eisen stellen aan de aankleding en inpassing in het landschap. Een beeldkwaliteitsplan is dan een eerste vereiste.

De verruiming van landelijk gebied gebonden functies ligt voor de hand. Dit heeft veel te maken de oorspronkelijke activiteiten van de boer. Dit is een goed punt in deze beleidsregel. Daarbinnen wordt wel weer erg veel ruimte gegeven aan de recreatieappartementen. Je moet oppassen dat je de schoonheid van platteland en beleving niet aantast met veel deze gebouwen. Het onderscheid tussen stad en platteland moet zeker blijven bestaan ook in de stadsrandzone.

Beleidsregel 4

Toekomstige uitbreiding van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing anders dan de woning, ten behoeve van de toe te laten functie, wordt uitgesloten.

Deze regel geeft vooral duidelijkheid. Het signaal is: “wanneer je echt wat wilt ga dan naar het industrieterrein”. Je kunt hier mogelijk nog een ontsnapping bedenken door ondergronds te bouwen maar vaak is dat geen oplossing. Wat mij betreft nogmaals het is duidelijk: voor ondernemen moet je naar het industrieterrein.

Beleidsregel 5

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

Prachtig. Dit is altijd al mijn idee geweest. Deze beleidsregel stelt hier heel netjes dat wanneer je alles “opruimt” je een prachtige bouwka­vel hebt om wat mee te doen. Die 800 m³ vind ik heel netjes. Daar kun je wat van maken. Je houdt eigenlijk een bouwka­vel over en die is het buitengebied veel waard. Gekoppeld met een sloopregeling zou dit nog meer effect hebben. We hebben inmiddels twee tranches gehad van een sloopregeling voor varkens- en pluimveegebouwen. Een derde tranche gekoppeld aan deze regeling zou een nog groter effect hebben. Ik zou me ook kunnen voorstellen wanneer een boer een groot aantal agrarische gebouwen opruimt hij een extra bouwka­vel krijgt toebedeeld. Je trekt daardoor nog meer partijen over de streep. Boeren moeten hier ook vooral de fiscale consequenties onder ogen zien omdat je een enorme waarde­stijging van je kavel realiseert en die moet worden afgerekend. Hier kom je wel weer op een gevoelig punt en de animo zal hierdoor dalen. Je zou hier kunnen pleiten voor een apart fiscaal regime.

De koppeling met nieuwe landgoederen en buitenplaatsen is op zich terecht, echter in de praktijk van alle dag komt dit moeizaam van de grond.

De koppeling aan een beeldkwaliteitsplan ken ik vanuit de natuurschoonwet. Daar werkt het goed. Het is een zinnige regel waar veel draagvlak voor is. Het geeft helderheid. Elke gemeente zou een dergelijk beeldkwaliteitsplan moeten hebben.

Beleidsregel 6

Bij de belangenafweging moet worden uitgegaan van:

- behoud c.q. versterking van landschappelijke waarden;
- behoud c.q. versterking van natuurwaarden;

¹ Het gaat hierbij met name om niet karakteristieke boerderijen.

- veiligstelling c.q. verbetering van waterhuishoudkundige waarden, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve betekenissen.

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.

Ik kan me heel goed voorstellen dat deze belangenafweging wordt gemaakt. Wat betreft de verkeersbelasting, daar heb ik niet zoveel ervaring mee. Ik hoor meestal niet terug wat een nieuwe opzet aan verkeersbewegingen heeft opgeleverd. In de beleving hebben agrarische geluiden geen negatieve klank die horen kennelijk bij het landelijk gebied. Uit mijn praktijk is mij wel een geval bekend waardoor de functiewijziging naar opslag de verkeersbewegingen zo toenamen dat de buurt ging klagen. De gemeente heeft toen gewoon gehandhaafd en hier een stokje voor gestoken. Het lichte verkeer is meestal geen probleem.

De beperking van de kantooroppervlakte tot 50 m² kan een punt zijn. Ik kan me voorstellen, uitgaande dat je een volledig inkomen moet kunnen verdienen, zo'n omvang beperkend kan zijn wanneer je ook ondersteunend personeel nodig hebt voor je nieuwe economische activiteit.

Beleidsregel 7

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

Ook in deze beleidsregel wordt veel ruimte gegeven voor nieuwe activiteiten. Het dichtslippen van de kernrandzone is hier een fenomeen dat op de loer ligt. Je moet het zoals in de toelichting staat vooral van geval tot geval bekijken. Met maneges heb ik nogal te maken. Het is ontzettend hot om een paard te hebben in Nederland ook als je in het stedelijke gebied woont. Wat je ziet gebeuren is dat vooral ligboxenstallen worden omgebouwd. Door alle schriklinten die worden gebruikt voor de afrastering van de paarden staat het karakter van het landelijk gebied behoorlijk onder druk. Het lijkt wel een vorm van intensieve veehouderij. De kans dat je met deze ruime beleidsregel van de kernrandzone een rommelzone maakt vind ik zeker aanwezig. Dit geldt ook voor de Utrechtse situatie.

Beleidsregel 8

Op grond van het vorenstaande kan uitsluitend een gebruik van gebouwen voor opslagdoeleinden ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven, caravanstalling en opslag van boten worden toegestaan.

Het bovenstaande gebeurt nu al heel veel. Het heersende gedoogbeleid wordt in deze beleidsregel geformaliseerd. Ik begrijp het overigens zo dat als de buurmanveehouder vraagt "mag ik mijn hooi- of stobalen bij je opslaan" dit niet is toegestaan. Dat lijkt me krom.

Als je geschikte gebouwen hebt kan deze alternatieve aanwending lucratief zijn. Daardoor wordt het bedrijf in stand gehouden en kan de blijvende agrarische poot van het bedrijf doorgang vinden. Ik vind het wel een makkelijke oplossing. Je krijgt

mensen op je erf, je houdt je hand op en klaar. Het zet niet echt aan tot vernieuwing waar we zo erg naar op zoek zijn.

Je zult ook op de verkeersintensiteit moeten letten en op het feit of de stalling zich niet ontwikkelt naar een heus caravanbedrijf of erger autosloopbedrijf. Want voor je het weet is er een was- en reparatieplaats ingebouwd. De kans daarop acht ik niet zo groot maar het is een mogelijkheid. Handhaven is dus belangrijk.

5 VAB en de beoordeling van de beleidsregels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de weging plaats van de gevonden resultaten uit het literatuuronderzoek, de interviewronde met RO-ambtenaren van Utrechtse gemeenten en het interview met beëdigd rentmeester Noordanus van AcvastVanderSlikke. Eerst wordt ingegaan op de set van beleidsregels vervolgens op de beleidsregels afzonderlijk. Deze beoordeling betreft “hoofdstuk 8. Vrijkomende agrarische bebouwing van de Handleiding bestemmingsplannen buitengebied”.

5.2 Keuze: algemene criteria

De provincie Utrecht kiest bij het opstellen van de “Handleiding bestemmingsplannen buitengebied” in hoge mate voor een systeem met *algemene beoordelingscriteria* aan de hand van beleidsregels en niet voor een systeem van een *positieve lijst* zoals in de provincie Zeeland. Criteria omschreven in beleidsregels vragen om een interpretatie en afweging ter plekke, dus bij de betreffende Utrechtse gemeenten. Maatwerk is het parool. Dat dit een lastige klus is, blijkt uit de soms heftige reacties in de interviewronde. Die reacties worden enerzijds ingegeven door onbekendheid met de materie (er zijn nog maar weinig zaken rond VAB afgehandeld) en anderzijds door de ruimte die een lijst met criteria nu eenmaal laat aan interpretatie.

Welk systeem van beoordeling de voorkeur verdient, kan geplaatst worden tegen de achtergrond van de (voorzichtige) kanteling van het Nederlandse RO-beleid van toelatingsplanologie naar een ontwikkelingsplanologie (denk aan de nota Landelijk Wonen van het Ruimtelijk Planbureau). Gezien deze beweging is de keuze van het beoordelingssysteem van de Provincie Utrecht een terechte aanpak. Veel van de toekomstige keuzes moeten gemaakt worden tegen de achtergrond van feiten en mogelijkheden van een bepaalde plek. Met het nu gekozen systeem kan maatwerk worden ontwikkeld.

5.3 Beoordeling per beleidsregel

Beleidsregel 1

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.

Positief:

In deze beleidsregel is de functieverandering naar wonen het belangrijkste en wordt ook in ruime mate gefaciliteerd. Dat is belangrijk want uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de huidige praktijk afgerond circa 80% van de vrijkomende VAB voor

wonen wordt gebruikt. Tegen de achtergrond van een toenemende vraag naar landelijke wonen zal deze beleidsregel naar verwachting zeer bruikbaar zijn in de praktijk. Vooral vanuit de dagelijkse rentmeesterpraktijk wordt deze visie ondersteund.

Naast het ruimte geven aan wonen, wordt ook gewag gemaakt van het feit dat gelet moet worden op cultuurhistorische waarden. Dit is een zeer positief punt omdat uit de beschreven landelijke Belverdere studiedag blijkt dat in het algemeen gesproken de aandacht van gemeenten voor dit onderwerp niet optimaal is. In een aanbeveling van de studiedag wordt nadrukkelijk op het belang hiervan gewezen.

De gemeenteambtenaren geven aan dat met deze regel “het buitengebied zal opknappen”.

Door ruimte te geven aan het opdelen van de VAB in meerdere wooneenheden en het bieden van de mogelijkheid tot het toevoegen van 600m³ woonruimte, wordt ook aan de woonconsument met een kleinere beurs de mogelijkheid gegeven zich in een groen woonmilieu te vestigen. Zo wordt landelijk wonen niet alleen een aangelegenheid voor de “happy view”. Ook biedt genoemde splitsing mogelijkheden voor ouderenhuisvesting en zorgboerderijen.

Negatief:

De gehele bedrijfsbeëindiging laat geen ruimte voor gedeeltelijke beëindiging. Dit beperkt de mogelijkheden naar een geleidelijke omschakeling. Het aantal potentiële belangstellenden zal daardoor dalen. Ook wordt de mogelijkheid van een leertraject met een Nieuwe Economische Drager (NED) uitgesloten.

Conclusie en aanbeveling:

Deze beleidsregel komt in ruime mate tegemoet om het landelijk wonen te ontwikkelen.

Het verdient aanbeveling de mogelijkheid van de toepassing van dezelfde criteria bij gedeeltelijk stoppen te onderzoeken en een meer geleidelijke overgang naar de functie wonen of Nieuwe Economische Drager te bewerkstelligen. Een goede afstemming met “hoofdstuk 9 Plattelandsvernieuwing” van de Handleiding bestemmingsplannen buitengebied is belangrijk voor een interne consistentie van de handleiding.

Interessant is een onderzoek naar de mogelijkheid VAB-locaties te gebruiken als gemeentelijke woninglocaties.

Beleidsregel 2.

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.

Positief:

Door aan de streekplancategorieën LG4 en LG5 extra voorwaarden te koppelen wordt voorkomen dat er verrommeling ontstaat in met name natuurgebieden.

Negatief:

Bij de Utrechtse gemeenten bestaat nog veel onzekerheid over de impact van deze regel.

Conclusie en aanbeveling:

Deze regel voorkomt verrommeling van de gevoelige delen van buitengebied. Het verdient aanbeveling met de Utrechtse gemeenten een “uitvoeringsoverleg” te starten waarin de ervaringen met elkaar gedeeld kunnen worden en een consistente uitvoering kan worden ontwikkeld.

Beleidsregel 3

Als functieverandering toelaatbaar is, mogen omliggende agrarische bedrijven daardoor in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd (ook niet in de toekomst) en dient ingeval van functiewijziging anders dan ten behoeve van wonen, 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.

Positief:

Deze regel helpt het terugdringen van de verstening van het buitengebied. Dat is het belangrijkste effect van deze beleidsregel. Daardoor stijgt de kwaliteit van het buitengebied en dat is een positief punt vooral in gebieden waar de verrommeling sterk is.

De regel stelt met de maat van “maximale oppervlakte van 250 m² bedrijfsgebouwen” een duidelijke limiet aan toekomstige activiteiten van NED’s. Het signaal is dat voor ondernemen op een grotere schaal het industrieterrein de aangewezen plek is. De maat is makkelijk te toetsen.

De categorieën veehandelsbedrijf, loonwerkbedrijf of een paardenpension (zonder rijhal), maar ook de functieverandering in de kernrandzone krijgen meer mogelijkheden. Dat is positief. Belangrijk is de nieuwe opzet te toetsen aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan om alsnog de gewenste kwaliteit ook binnen te halen.

Negatief:

De “250 m² maat” wordt zowel door de vertegenwoordiger van het bedrijfsleven als ook de Utrechtse gemeenten als rigide ervaren en zal leiden tot kapitaalsvernietiging is hun overtuiging. Ervaringen uit de Gelderse Vallei duiden erop dat boeren zoveel

mogelijk gebouwen laten staan om een goede onderhandelingspositie te hebben bij een eventuele sanering.

Ook is met dit geringe oppervlak moeilijk een inkomen te verdienen met de te ontwikkelen NED.

De verruiming van de regel voor de categorieën veehandelsbedrijf, loofwerkbedrijf of een paardenpension (zonder rijhal) vraagt een duidelijker afbakening om de alsnog verkregen kwaliteitsverbetering niet teloor te laten gaan.

Conclusie en aanbeveling:

De kwaliteit van het buitengebied is met deze regel veilig gesteld, tenzij betrokkenen niet mee willen werken.

Belangrijk is te monitoren of deze beleidsregel niet vertragend werkt om tot sanering van bedrijfsgebouwen te komen en een ontwikkeling van NED's niet in de weg staat.

Beleidsregel 4

Toekomstige uitbreiding van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing anders dan de woning, ten behoeve van de toe te laten functie, wordt uitgesloten.

Positief:

De beleidsregel is uiterst duidelijk. Geen uitbreiding van bedrijfsgebouwen anders dan voor bewoning. Deze regel is een aanscherping van beleidsregel 3 maar dan in omgekeerde richting en bevestigt de ruimere aanpak ten behoeve van bewoning die in beleidsregel 1 is uitgewerkt.

Negatief:

Uit de literatuur blijkt dat plattelandsondernemers inventieve mensen zijn met altijd veel nieuwe ideeën. Deze regel zou de creativiteit van deze personen, wanneer ze over uitbreiding denken, slecht faciliteren. Mogelijk is hier sprake van rechtsongelijkheid t.o.v. het vergunningenbeleid op “agrarische titel”.

Conclusies en aanbevelingen:

Deze beleidsregel bevestigt regel 3 en laat het buitengebied niet verrommelen. Een koppeling van en doorverwijzing naar het vestigingsbeleid op industrielocaties ligt voor de hand.

Beleidsregel 5

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.

Positief:

Deze beleidsregel heeft een positieve invloed op de kwaliteit van het buitengebied. Oude gebouwen worden opgeruimd; een nieuw woonhuis komt in de plaats. Groen wonen met kwaliteit wordt mogelijk gemaakt.

De maat van de woning van max. 800 m³ is ruim in vergelijking met andere provincies (Noord-Holland 600 m³, uit: Nieuwe kansen VAB, Provincie Noord-Holland 2003).

De koppeling aan een beeldkwaliteitsplan is zeer positief en wordt vooral ondersteund vanuit het bedrijfsleven, omdat dit helderheid geeft in de uitvoering. Ook de koppeling met nieuwe landgoederen en buitenplaatsen biedt mogelijkheden.

Negatief:

De maatvoering van 800 m³ zal niet de categorie mensen faciliteren die ruim en exclusief willen wonen in een groene omgeving.

Uit de gemeentelijke uitvoeringspraktijk komen vooral bezwaren omdat deze regel concurreert met de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling is volgens de betreffende ambtenaren veel aantrekkelijker omdat daar in principe twee woningen op het erf mogelijk zijn. Voorts komen er nogal wat uitvoeringsbezwaren vanuit het gemeentelijke apparaat. Deze bezwaren berusten vooral onbekendheid met de regeling en de daarop volgende onzekerheid hoe hier mee om te gaan.

Conclusie en aanbeveling:

De beleidsregel stimuleert de kwaliteit van het buitengebied en legt goede verbindingen met het beeldkwaliteitsplan en de nieuwe buitenplaatsen.

Overwogen kan worden opnieuw te bezien hoe de categorie boven de 800 m³ bouwvolume gefaciliteerd kan worden, omdat een aantal gemeenten in Nederland worstelen met vraag hoe de “captains of industry” binnen hun eigen gemeentegrenzen te houden.

Evenals bij regel 2 verdient het aanbeveling met de Utrechtse gemeenten een “uitvoeringsoverleg” te starten waarbij de ervaringen met elkaar gedeeld kunnen worden.

Beleidsregel 6

Bij de belangenafweging moet worden 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.

Positief:

Deze beleidsregel geeft duidelijkheid en tevens flexibiliteit in de belangenafwegingen. De criteria zijn helder en de gemeentelijke uitvoeringspraktijk is gematigd positief.

Negatief:

Het afwegen van de verkeers-en milieubelasting stuit nog op onduidelijkheden. Op zich bestaat er draagvlak voor. Alleen de weging van de verschillende factoren geeft de nodige interpretatieproblemen.

De 50 m² norm voor kantoorruimte roept vragen op. Deze grootte kan beperkend zijn voor het opstarten van een NED.

Conclusie en aanbeveling:

Voor deze regel bestaat veel draagvlak en zal naar verwachting geen grote uitvoeringsproblemen opleveren. Het verdient aanbeveling een nadere uitwerking te maken van afweging rond verkeers- en milieubelasting.

Beleidsregel 7

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

Positief:

De beleidsregel is duidelijk en uitvoerbaar. De gemeenten krijgen ruimte om aan de kernrandzone een eigen, ruimere invulling te geven.

De regel sluit goed bij het bestaande beleid waarbij permanente bewoning van recreatieappartementen niet wordt toegestaan.

Negatief:

Het bieden van ruimte in de kernrand houdt het gevaar in zich dat deze zone kan dichtslibben en verrommelen. De snelle ontwikkeling van de paardenhouderij kan een nieuwe vorm van intensieve landbouw worden.

Het noemen van de categorieën “recreatieappartementen, maneges, kinderboerderijen en tuincentra” roept ook gelijk nieuwe categorieën op als bijvoorbeeld een dierenpension

Conclusie en aanbeveling

Deze regel zal in de praktijk goed uitvoerbaar zijn. Vanuit het gemeentelijke apparaat is de houding voornamelijk positief.

Het fenomeen “dichtslibben en verrommelen” ligt op de loer. Het verdient aanbeveling dit “gevaar” te monitoren.

Beleidsregel 8

Op grond van het vorenstaande kan uitsluitend een gebruik van gebouwen voor opslagdoeleinden ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven, caravanstalling en opslag van boten worden toegestaan.

Positief:

De beleidsregel maakt het ook mogelijk gedeeltelijk te stoppen met een agrarisch bedrijf en een beperkte nevenactiviteit te ontwikkelen in de vorm van het bieden van opslagmogelijkheden.

De beleidsregel is duidelijk en biedt ruime mogelijkheden met name voor de in de tekst genoemde caravans en boten. Uit de literatuur blijkt dat “goedkope opslag” een duidelijke nichemarkt is.

Negatief:

Uit de reacties op deze regel komt naar voren dat verrommeling op de loer ligt en onheuse niet bedoelde activiteiten, die een relatie hebben met de opslagfaciliteiten, zich kunnen ontwikkelen.

Deze beleidsregel stimuleert niet de hoogwaardige ontwikkeling van NED's waar zo'n behoefte aan is het landelijke gebied.

Conclusie en aanbeveling:

De beleidsregel faciliteert een gedeeltelijke beëindiging van het agrarisch bedrijf in ruime mate met bieden van opslagmogelijkheden voor derden.

Het verdient aanbeveling mogelijk negatieve effecten in de vorm buitenopslag duidelijk te verbieden en ook om de handhavinginstrumenten te toetsen om oneigenlijke niet bedoelde activiteiten te voorkomen.

Aanbeveling verdient ook hoofdstuk 9 Plattelandvernieuwing van de handleiding bestemmingsplannen buitengebied af te stemmen op deze beleidsregel omdat in de plattelandvernieuwing ook vaak sprake is van gedeeltelijk stoppen van agrarische activiteiten en daarnaast het opstarten van een nieuwe activiteit. De hoofdstukken 8 en 9 moeten elkaar niet uitsluiten.

5.4 Eindconclusie en -aanbeveling

De Provincie Utrecht heeft voor een achttal beleidsregels opgesteld ten behoeve van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) die passen in de omslag van een toelatingsplanologie naar een ontwikkelingsplanologie. Daarbij past de ruimte van een beoordeling ter plekke en in de gegeven omstandigheden, waarbij actoren zelf in hoge mate bepalen wat te doen. De beleidsregels geven daarvoor de nodige ruimte.

Een zeer sterk punt in de beleidsregels is de ruime mate waarin wonen voor verschillende doelgroepen in een groene omgeving wordt gefaciliteerd. De belangrijkheid hiervan wordt onderstreept omdat uit onderzoek blijkt dat ca. 80% van de VAB's voor bewoning gebruikt worden.

Het verdient aanbeveling met de Utrechtse gemeenten een "uitvoeringsoverleg" te starten, waarin ervaringen kunnen worden uitgewisseld en consistente uitvoeringspraktijk kan worden vastgelegd. Tevens biedt dit de mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling van de uitvoeringsregels.

Een andere mogelijkheid is een aantal pilots te starten in de provincie Utrecht waarbij samen met de gemeenten, het bedrijfsleven en de belangenvertegenwoordigers een uitvoeringspraktijk wordt ontwikkeld.

Literatuur

Blom, G.E. en R.Groot, Verkenning Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Groen Wonen, Alterra, Wageningen 2003

Boston, J.E.W.L. et al, Ruimte voor landelijk wonen, RIVM, Bilthoven 2003

Dam van, D, et al, Landelijk Wonen, Ruimtelijk Planbureau Den Haag en NAI Uitgevers, Rotterdam 2003

Didde. R., Vrijkomende agrarische bebouwing, verslag Belverdere-themadag, interne notitie, Amsterdam 2003

GLTO, Beleidsinformatie nr.1, GLTO-beleidslijn over nieuwe economische dragers, GLTO, Deventer 2003

Klop, P, Vrijkomende agrarische bebouwing en functiewijziging in de praktijk, DLV Groen & Ruimte, Dronten 2003

Provincie Zeeland, Vitaal Platteland, Nieuwe economische dragers, Middelburg 2000

Provincie Noord-Holland, Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland, Haarlem 2003

Rienks, W.A., et al, De boerderij voorbij?!, Ontwerpopgaven voor de ontwikkeling van boerderijen in het landschap in het kader van het "Jaar van de boerderij", Alterra 2003

Rutte le, R. , Kansen voor het landschapbeleid, tijdschrift Landschap, jaargang 2001 nr. 18, pag. 49-54

Bijlage 1

Handleiding bestemmingsplannen buitengebied Provincie Utrecht

Vrijkomende agrarische bebouwing

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 woondoelinden.

Ook bedrijfswoningen die niet cultuurhistorisch waardevol zijn, kunnen een woonfunctie krijgen. Tot het hoofdgebouw behorende, onder hetzelfde dak als de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsruimte (de voormalige deel), mag aan de burgerwoonfunctie worden toegevoegd, ook ingeval hierdoor voor de woonfunctie een grotere inhoud beschikbaar komt dan 600 m³. In deze situatie is ook splitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden aanvaardbaar, 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 ingeval van functiewijziging anders dan ten behoeve van wonen, 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 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing anders dan de woning, 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 m³.²

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

² Het gaat hierbij met name om niet karakteristieke boerderijen.

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.*

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 moet worden 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.

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 gebouwen voor opslagdoeleinden ten behoeve van elders gevestigde niet-agrarische bedrijven, caravanstalling en opslag van boten worden 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.

Bijlage 2

Vragenlijst voor Utrechtse gemeenten

Per beleidsregel (totaal 8) worden de volgende drie vragen gesteld:

1. Wat vindt u van deze beleidsregel? (algemene indruk)
 - wat is zwak
 - wat is sterk
2. Is de beleidsregel in de praktijk werkbaar/uitvoerbaar?
 - Waarom wel / waarom niet?
3. Is de regel redelijk?

Bijlage 3

Lijst met geraadpleegde personen

Utrechtse gemeenten:

- N. Roling, De Ronde Venen
- A. Buteyn, Wijk bij duurstede
- K. Kuperus, Woudenberg
- M. Jansen, Renswoude
- R. Gerritsen, Lopik
- A. Siesling, Maarn
- H. de Jonge, Eemnes
- A. Emmelot, Breukelen

Rentmeesterskantoor AcvastVanderSlikke:

- Ing. P.D.N. Noordanus, beëdigd rentmeester Arnhem.