

Voorbeelden omgaan met multifunctionele bedrijven

1. KORTE VOORBEELDSITUATIES
2. VRAAG EN ANTWOORD
3. LITARTUUR EN LINKS

1 KORTE VOORBEELDSITUATIES

Voorbeeld: **Kleine winkel op melkveehouderij**

Basis: moderne melkveehouderij wil in kleinschalig landschap een 'winkeltje' beginnen voor lokaal vlees, ijs, kaas, streekproducten en lunchpakketjes. Nodig en aanwezig: 30 m² verkoopruimte en 20 m² opslag en sortering.

Beleid: bedrijf ligt in gebied met landschappelijke doelstelling en aan de de beek natuurontwikkeling. Recreatief medegebruik van landschap wil gemeente stimuleren.

Bestemmingsplan: verkoop eigen producten mag tot 25% van bestaande gebouwen en maximaal 500 m². Verkoop van producten van andere bedrijven is niet geregeld.

Afweging: verkoop van een wat breder assortiment wordt gezien als bijdrage aan regionale landbouw. Een melkveebedrijf kan moeilijk uitsluitend eigen melk verkopen, vanwege hygiënevereisten. Koppeling met wandelpakketjes wordt als goede invulling gezien van recreatieve doelstelling van het gebied. Vraag is of de moderne melkveehouderij bijdraagt aan het kleinschalige, cultuurhistorische landschap en de wens voor nieuwe natuur.

Uitvoering: winkel wordt toegestaan waarbij in balans met de kleinschaligheid van de winkel, afgesproken wordt om de cultuurhistorische aankleding van het erf te versterken, en om de inrit met parkeerafwikkeling op het erf hiermee te verbeteren, zodat het verhaal op alle punten beter wordt. Dat het bedrijf meewerkt aan grondruil voor natuurontwikkeling langs de beek wordt als positief meegewogen.

Conclusie: de gemeente staat de winkelruimte toe.

Voorbeeld: **Kinderopvang bij varkenshouderij**

Basis: varkenshouderij met 1,5 ha grond wil kinderopvang in lege oude schuur van 80 m².

Beleid: nevenactiviteiten die gerelateerd zijn aan landbouw zijn gewenst. Functies die cultuurhistorische gebouwen in stand houden zijn afweegbaar.

Bestemmingsplan: per activiteit is precies geregeld wat er mag: bij recht 100 m² en na ontheffing 150 m² voor zorglandbouw, natuureducatie en kinderopvang. Ontheffing bij instandhouding cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Afweging: de kinderopvang staat geheel los van de varkenshouderij; er is geen enkele relatie. De kinderopvang houdt een schuur in stand door een exploitatie. Deze schuur is bouwvallig en heeft geen enkele waarde van beeldkwaliteit. De kinderopvang kan in principe in de schuur, maar de branche wil liever ruimtes die 100 m² zijn. Er is geen andere overtollige schuur beschikbaar. De gronden zijn niet in beeld voor andere nevenfuncties. De provincie huldigt bovendien het standpunt dat kinderopvang in de bebouwde kom hoort.

Conclusie: door ontbreken van relatie van kinderopvang met de agrarische bedrijfsvoering en door ontbreken van urgentie tot instandhouding van een cultuurhistorisch gebouw wordt plan niet gehonoreerd.

Voorbeeld: **Oude stal voor excursies, workshops en vergaderingen**

Basis: akkerbouwbedrijf wil oude schuur geschikt maken als ontvangstruimte voor velerlei groepen en ook als lokale jongerensoos.

Beleid: nevenactiviteiten die gerelateerd zijn aan landbouw zijn gewenst. Functies die cultuurhistorische gebouwen in stand houden zijn afweegbaar.

Bestemmingsplan: per activiteit is precies geregeld wat er mag: bij recht 100 m² en na ontheffing 150 m² voor zorglandbouw, natuureducatie en kinderopvang. Ontheffing bij instandhouding cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Afweging: de nevenactiviteit staat deels in relatie tot akkerbouw en deels geheel los. Exploitatie draagt bij aan instandhouding van oude stierenstal.

Conclusie: de nevenactiviteit als ontvangstruimte wordt toegestaan ter instandhouding van gebouw en ter stimulans van neveninkomsten. Geregeld wordt dat de bijeenkomsten een besloten karakter hebben met het oog op voedselveiligheid en sociale veiligheid (alcohol), parkeerafwikkeling en mede vanwege de ongewenstheid tot ontwikkeling als zelfstandige, 'open' horecagelegenheid. Aanvrager vraagt horecaverunning DHW, bouw- en gebruiksvergunning aan, verzorgt muzieklicentie en doet BHV. Speelautomaten zijn niet toegestaan.

Voorbeeld: **Tuinbouwbedrijf met zorg en nieuwe zorgactiviteiten**

Basis: een vollegrondsgroenteteeltbedrijf van 5 ha werkt met zorg- en hulpvragers, zet haar groenten af op boerenmarkten, en wil voor de zorgvragers activiteiten opzetten zoals houthakken (open hard hout), shii take teelt en eieren van 200 eigen kippen. Er is winkelruimte nodig van 60 m² voor 3 dagen per week. Naast de 5 ha tuinbouw is er 0,5 ha productiebos (geen natuurdoel), 10 jaar geleden aangelegd.

Beleid: het bedrijf ligt dicht bij de bebouwde kom waar het beleid meer ruimte biedt voor nieuwe plattelandseconomie. Het landschap moet een half open cultuurlandschap met houtwallen blijven.

Bestemmingsplan: bedrijf en gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering met landschappelijke waarde en kernrandzone. Alle nevenactiviteiten zijn in een positieve, limitatieve lijst opgenomen, met per activiteit een aantal m². In recht meestal 100 m², in ontheffing uiteenlopend tot maximaal 250 m². Voor de agrarische bedrijfsvoering kan er normaal worden gebouwd.

Afweging: De agrarische activiteiten zoals extra stal voor kippen en shii take teelt op stammetjes in bosperceel worden als onderdeel van de bestemming toegestaan. De ondernemer moest er echter wel op wijzen dat het bos bedoeld is voor houtteelt. Winkelruimte stond bij de nevenactiviteiten en het past binnen de maximale maat. Tijdens het overleg blijkt dat een open kapschuur als inpakruimte voor de markt, koeling, kantine zorgvragers (met houtkachel) en opslag groentekisten gebruikt wordt. Vooral het gebruik als kantine vindt de gemeente niet voldoende en zou dus geregeld moeten worden. Na enig

overleg wordt dit als ontvangst- en workshopruimte van 100 m² ingericht en afgeschermd zodat het past in het bestemmingsplan en voldoet aan de vereisten van de zorg. De open werk- en opslagruimte is als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Het bedrijf wijst de gemeente alvast op de potentiële groei van de zorgtak met begeleidend wonen hetgeen niet in het bestemmingsplan is voorzien. Besloten wordt dit na te gaan en tijdig voor te bereiden.

Conclusie: het bedrijf kan de plannen met deze aanpassing uitvoeren. Voor de lange termijn is er nog geen duidelijkheid.

Voorbeeld: **Logies en ontbijt in bijgebouw**

Basis: Een volwaardig agrarisch bedrijf wil in een wat oudere schuur kamers maken voor bed and breakfast.

Beleid: De gemeente heeft een Verordening Bed and Breakfast waarin B&B wordt gewenst vanwege recreatief beleid, uitsluitend in de woning met behoud woonfunctie of in bijgebouw ter instandhouding cultuurhistorische gebouwen. Er is geen onderscheid tussen burgerwoning of bedrijfswoning. In buitengebied heeft de gemeente meer dan 2 kamers of vanaf 6 bedden aangewezen als geurgevoelig object voor de regels rond 'stankhinder'.

Bestemmingsplan: Bovenstaande staat in het bestemmingsplan dat geen maatvoering heeft opgenomen want het is begrensd door maximum inhoud van de woning of van gebouw.

Afweging: Vanwege de nabijgelegen melkveehouderij op 45 meter, wordt al snel geconcludeerd dat het het beste is het aantal kamers of bedden te beperken tot 2 respectievelijk 5. Het gebouw wordt als voldoende karakteristiek gewaardeerd.

Conclusie: Na enig overleg wordt besloten de B&B te huisvesten in de deel van de boerderij (binnen de woning) en het gebouw te gebruiken als algemene ontvangstruimte, voor zowel loges als andere gasten en bezoekers. Al pratende ontstaat het idee van een flexibele tentoonstellingsruimte vanwege de goede ligging op het erf ten opzichte van de weg en het recreatieve routes.

2 VRAAG EN ANTWOORD

Voorbeelden van strijdige regels en ontrafeling te halen van [www. antwoordvoorbedrijven.nl](http://www.antwoordvoorbedrijven.nl).

Voorbeelden in het kort

Opvang van enkele cliënten (casus: 6 cliënten op 3 dagdelen) in woongedeelte?

Dit is beschouwd als beroep aan huis. Beroep aan huis is ongeacht bepaling in bestemmingsplan volgens jurisprudentie toegestaan mits hoofdfunctie wonen in overwegende mate wordt gehandhaafd. Het bestemmingsplan heeft vaak een ontheffing van de bouwregels voor een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte in aanbouw of bijgebouw; dit betreft niet een ontheffing van de gebruiksregels.

Geeft het afbreken van een stal recht op een (zorg)woning of zorggebouw? Mag op mijn vijf ha grond een nieuw landgoed met speciale recreatie?

Provincies hebben richtlijnen (Regeling of Verordening) opgesteld. Het op zich voldoen aan de richtlijnen geeft geen recht op toepassing van de regeling. Een regeling is geen recht. De regeling geeft pas mogelijkheden na vastlegging in gemeentelijke Structuurvisie en, eventueel in vervolg daarop, het bestemmingsplan.

Proeverij in slijterij? Vetvangput mag niet in keuken? Schuifdeur als nooddeur?

Deze en vele vergelijkbare vragen zijn beantwoord op www.antwoordvoorbedrijven.nl.

Verpachter en pachter verschillen van mening over de interpretatie van de Pachtwet bij verbreding: het gebruik van de gronden voor natuurbeheer, en van het gebouw voor Logies en Ontbijt.

Mogelijkheden in het bestemmingsplan geven pachter niet zonder instemming van verpachter het recht op dit gebruik van verbreding. De Pachtwet kent een eigen regiem van agrarische zorgplicht van gronden en gebouwen. Zo ook de aanwijzing als gebied voor betaald natuurbeheer.

3 LITERATUUR EN LINKS

- www.multifunctionelelandbouw.nl : informatie over multifunctionele landbouw
- www.antwoordvoorbedrijven.nl, site met vraag en antwoord voor ondernemers en toezichthouders
- Kompas Multifunctionele Landbouw, ministerie EZ, download website VNG
- LEI onderzoek kleinschalige horeca ergens op VNG website
- Gemeente Alphen aan den Rijn, Structuurvisie, 2009
- Gemeente Meppel, bestemmingsplan, regels 'beleefboerderij'
- IPO, Ruimte voor biologische landbouw; stimulerende beleidsinstrumenten voor biologische landbouw, H. Wieringa en M. van Boxtel, 2004, www.landwerk.nl
- Prof. mr. D.W. Bruil, verbreding, in Agrarisch Recht, december 2010
- Leidraad verbrede landbouw en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, 2009
- Antwoord Minister op vragen aan tweede kamer over regels op het platteland, 15 febr 2010
- Dossier Natura 2000