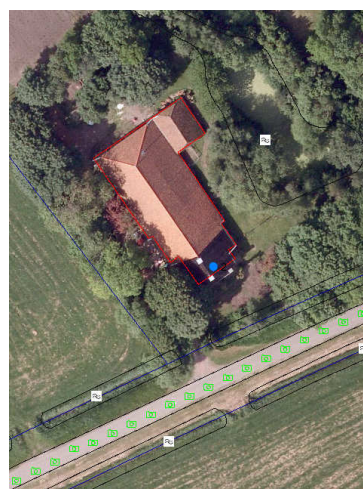


Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)



Gemeente Slochteren

Versie: 5 januari 2011

Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)	1
HOOFDSTUK 1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.3 Doelstelling	4
1.4 Uitgangspunten en reikwijdte	4
1.5 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING SITUATIE SLOCHTEREN	6
2.1 Ontwikkelingen Slochteren	6
2.2 Inventarisatie boerderijen	6
2.3 Huidige planologische regelingen	8
HOOFDSTUK 3. BESCHRIJVING AANVERWANT BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Overige onderzoeken	15
HOOFDSTUK 4. (SWOT-) ANALYSE	16
4.1 Sterkten (<i>Strengths</i>)	16
4.2 Zwakten (<i>Weaknesses</i>)	16
4.3 Kansen (<i>Opportunities</i>)	16
4.4 Bedreigingen (<i>Threats</i>)	16
HOOFDSTUK 5. BELEIDSKADER	17
5.1 Samenvatting en conclusie	17
5.2 Gemeentelijk kader	17
5.3 Onderscheid in gebieden	21
5.4 Onderscheid in boerderijtypen	21
5.5 Planologische regeling VAB's	23
HOOFDSTUK 6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.1 Opstellen van beleidsregel	27
6.2 Implementeren van de beleidsregel	27
6.3 Handhaving	28
6.4 Exploitatieovereenkomst	28
HOOFDSTUK 7. COMMUNICATIE	29
Voortraject	29
Inspraak	29
Vooroverleg	29
Verklarende woordenlijst	30
Bronnen	31
Bijlagen	32
Bijlage 1: Verbeelding bebouwingsregeling	32
Bijlage 2: Staat van Bedrijven – Gemengd	33

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Slochteren is van oudsher een gemeente met een landelijk karakter. Ondanks dat dit rurale karakter nog grotendeels aanwezig is en het behoud ervan wordt nagestreefd, neemt het aantal agrarische bedrijven af. Een belangrijke oorzaak is de schaalvergroting, een trend die inmiddels onlosmakelijk met de landbouw is verbonden. De oorzaken van schaalvergroting zijn door de decennia heen veranderd, de economische noodzaak is de afgelopen decennia steeds belangrijker geworden. Voor veel bedrijven is het de enige manier om de concurrentie nog aan te kunnen met veel grotere bedrijven uit het buitenland. dit zal straks zeker gelden voor melkveebedrijven als in 2015 het melkquotum wordt afschaft en de marktwerking sterker wordt. Daarnaast zijn er ook bedrijven die hun inkomenspositie willen versterken door zich te richten op verbreding. De afgelopen 10 tot 15 jaar zijn tientallen boerderijen in de gemeente aan het agrarisch gebruik onttrokken.

De onzekere toekomst voor met name kleinere bedrijven maakt bedrijfsopvolging moeizaam. De meeste agrarische bedrijven worden daarom beëindigd op het moment dat de 'oude boer' van zijn oude dag gaat genieten. In de praktijk betekent dat vaak dat de gronden verkocht worden en dat de rustende boer in de boerderij blijft wonen. Het bewonen van voormalige boerderijen is een algemeen geaccepteerde ontwikkeling. Vanwege de omvang van de voormalige boerderijen is er naast de woonfunctie nog veel ruimte beschikbaar voor een bedrijfsmatige invulling van de vrijkomende of vrijgekomen agrarische bebouwing (vanaf hier VAB's genoemd). Om kapitaalvernietiging tegen te gaan en om zorg te dragen voor een vitaal landelijk gebied kan het gunstiger zijn om in deze gebouwen plaats te bieden aan andere functies in plaats van of in aanvulling op wonen. Bovendien is het gewenst voor de kwaliteit van het landschap om karakteristieke bebouwing, indien mogelijk, te behouden. Door het verdwijnen van de economische drager van de panden ontstaat achterstallig onderhoud en is sloop en vervangende nieuwbouw in bepaalde gevallen voor de eigenaar het aantrekkelijkst.

Een groeiend aantal (informatie)verzoeken schetst een toenemende maatschappelijke behoefte aan niet agrarisch gebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Gezien de economische ontwikkelingen en de ruimtelijke structuur van Slochteren valt toenemend bestuurlijke behoefte te proeven om medewerking te verlenen aan zulke initiatieven. In 2004 is dat aan de orde gesteld door een motie van de VVD, waarin werd voorgesteld ruimte te bieden aan de mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Er werd voorgesteld om een facetbestemmingsplan op te stellen om aan alle voormalige agrarische panden (ook panden met reeds een woonbestemming) een bestemming toe kennen waarbij zowel wonen als lichte bedrijvigheid wordt toegestaan (gemengde bestemming). Naast verzoeken van burgers en agrariërs om iets te doen met voormalige agrarische bebouwing is het vanuit de gemeente gewenst leegstand van bestaande agrarische panden zoveel mogelijk te voorkomen om zodoende verpaupering van gebouwen en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Dit sluit ook aan bij Toekomstvisie Land van Slochteren (vastgesteld in 2008) waarbij ingezet wordt op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap en ondernemerschap. Er wordt ontwikkelingsruimte geboden aan ondernemers, tot welke hoogte verschilt per gebied (gebiedsdifferentiatie) en er wordt iets voor teruggevraagd. Evenwicht tussen gebruikers staat voorop. Vrijkomende bebouwing wordt onder meer gezien als kans voor startende bedrijfjes (pioniersfunctie) en ruimte voor mantelzorg.

Ook bij de lokale afdeling van LTO-Noord is het onderwerp op de agenda gezet in het Landbouwactieplan, dat LTO Slochteren in 2007 heeft opgesteld. Daarbij wordt ook geopperd om niet-agrarische functies in VAB's toe te staan en daarbij het hergebruik niet alleen te beperken tot karakteristieke panden. In het vervolg op dit actieplan is specifiek over VAB's ook overleg gevoerd met LTO. Uit dit overleg is gebleken dat er binnen deze groep ook behoefte is aan een verruiming van de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing. Met name inzicht in de mogelijkheden na een eventuele beëindiging van het agrarisch bedrijf, ook voor niet-agrarisch gebruik van modernere bedrijfsbebouwing, is gewenst.

Door het ontbreken van beleid ontstaan de volgende risico's:

- vestiging van ongewenste functies in het buitengebied;

- ad hoc beleid en verwijt van willekeur;
- een gebrek aan een referentiekader is lastig voor uitvoering van de handhaving.
- sloop van karakteristieke gebouwen die geen functie meer hebben.

Een beleidskader biedt daarentegen verschillende voordelen:

- duidelijkheid kunnen verschaffen aan ondernemers en burgers;
- duidelijkheid voor bestuur;
- helder toetsingskader voor initiatieven;
- instrument voor handhaving.

1.3 Doelstelling

De doelstelling die ten grondslag ligt aan de beleidsnotitie luidt als volgt:

Een beleidskader waarin de mogelijkheden worden aangegeven voor functieverandering en –verruiming van vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij naast het stimuleren van nieuwe economische dragers in deze bebouwing, behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van deze vrijkomende of vrijgekomen agrarische bebouwing centraal staat.

1.4 Uitgangspunten en reikwijdte

In de onderstaande paragraaf wordt ingegaan op welke wijze de bovenstaande doelstelling wordt uitgewerkt tot een beleidskader (uitgangspunten) en welke reikwijdte het beleidskader heeft.

1. *Bruikbare loketcriteria*

Het opstellen van een beleidskader met bruikbare loketcriteria, zodat voor initiatiefnemer direct helder is welke (on)mogelijkheden er zijn op een bepaald perceel en verzoeken in feite ‘aan de voordeur’ getoetst kunnen worden.

2. *Behoud karakteristieke bebouwing*

Met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt met gericht op het aanwijzen van karakteristieke agrarische bebouwing. De aanduiding van karakteristieke bebouwing heeft gevolgen voor de eigenaars c.q. gebruikers van de betreffende bebouwing, vanwege extra regels voor instandhouding van de bebouwing. Derhalve moet zorgvuldig worden gekozen welke elementen bepalen of bebouwing als karakteristiek wordt aangemerkt. Ook de criteria die hiervoor worden gehanteerd moeten inzichtelijk zijn. Hiervoor is maatschappelijk draagvlak nodig. Het spanningsveld tussen het maatschappelijk en individueel belang leidt tot discussie, het maatschappelijk belang gaat namelijk uit van behoud van cultureel erfgoed, terwijl het individueel belang kan uitgaan van flexibiliteit omtrent de vormgeving van eigen bezit.

3. *Economische stimulans*

Het bevorderen van werkgelegenheid en het geven van een economische stimulans aan de omgeving of regio is speerpunt van het collegebeleid. Deze aspecten zijn daarom positieve weegfactoren bij de beoordeling van de aanvraag. Beide factoren dragen eveneens bij aan de vitaliteit van kernen of leefgebieden. Dit aspect is ook een reden om het toestaan van nieuwe niet-agrarische functies in niet karakteristieke bebouwing positief te benaderen. Daarnaast kan het voorzieningenniveau kan worden ondersteund door medewerking te verlenen aan bepaalde initiatieven in VAB's en een compensatie vormen voor een deel van de voorzieningen die de afgelopen jaren zijn verdwenen.

4. *Relatie actieve agrarische bedrijven*

Naast de karakteristieke agrarische bebouwing die vanwege bedrijfsbeëindiging vrijkomt, en in handen komt van niet-agrariërs, is er ook aandacht nodig voor bestaande agrariërs die hun bedrijf vanuit een karakteristiek pand en/of vanaf een monumentaal erf uitoefenen en vanwege noodzakelijke schaalvergroting hun bedrijfsgebouwen en/of woning bouwkundig willen aanpassen.

In het provinciaal beleid is vastgelegd dat bij hergebruik van vrijkomende bebouwing de bestaande maatvoering van gebouwen moet worden vastgelegd en dat sloop van monumentale gebouwen moet worden voorkomen. Bij agrarische bedrijven zijn deze beperkingen niet aanwezig en is bepaalde karakteristieke bebouwing in feite vogelvrij (zie kopje 'behoud karakteristieke bebouwing'). Het is van belang om ook bruikbare criteria te hebben voor karakteristieke bebouwing die nog agrarisch in gebruik is. Er moet uiteraard wel voldoende rekening worden gehouden met de belangen van agrariërs. Om de beperktere gebruiksmogelijkheden van de traditionele/ karakteristieke bebouwing t.o.v. moderne bedrijfsbebouwing te compenseren zal bij een duurzame bedrijfsvoering naar mogelijkheden in compensatie van bebouwde oppervlakte worden gekeken.

5. Integrale aanpak

Het beleidskader blijft niet beperkt tot bouwkundige criteria en voorwaarden maar is ook gericht op een landschappelijke inpassing en behoud van karakteristieke of monumentale erven. Een gerestaureerde boerderij op een kaal en verhard erf heeft een beduidend mindere kwaliteit dan een erf waar de kwaliteit van het gehele ensemble is behouden. Daarnaast worden de resultaten van de archeologische beleidskaart meegenomen waarin onder meer werden zijn aangeduid waarop soms nog bebouwing aanwezig is.

6. Bruikbare basis voor bestemmingsplan

Het eindproduct bevat ook beleidsregels die eenvoudig kunnen worden opgenomen in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen. In welke vorm (specifieke bestemming voor VAB's, wijzigingsvoorwaarden of afwijkingsregels) dit zal worden toegepast moet blijken uit het op te stellen beleid. Hier zal tevens aandacht zijn voor de gebruiksmogelijkheden van karakteristieke bebouwing die nog door agrarische bedrijven in gebruik zijn. Op dit moment is het alleen binnen de bebouwde kom mogelijk om met een eenvoudige procedure functieverandering van panden mogelijk te maken. Een ruimere bestemmingsregeling voor vrijgekomen en vrijkomende panden in het buitengebied kan daar verandering in brengen.

7. Raakvlakken ander beleid

Het beleid voor vrijgekomen boerderijen komt ook tot uitdrukking in een aantal andere beleidsdocumenten: Structuurvisie Buitengebied en de Welstandsnota (herziening 2010). In hoofdstuk 2 en 3 zal hier nader op worden ingegaan.

8. Stimuleringsregelingen

In overleg met landschapsbeheer Groningen is gekeken naar de mogelijkheid om op basis van het beleidskader een stimuleringsregeling op te zetten. Qua vorm en opzet is hiervoor het bestaande project 'Monumentale boerenerven' van Landschapsbeheer Groningen een goed voorbeeld. Eigenaren van boerenerven kunnen zich daarbij aanmelden voor herstel van hun erf, waarbij landschapsbeheer kan zorgdragen voor advies en eventueel de uitvoering. Vanwege het gebrek aan financiële middelen wordt er op dit moment geen uitvoer aan de stimuleringsregeling gegeven.

Daarnaast is het project Vitaal Platteland een goed voorbeeld om in deze beleidsnota op in te spelen. Het regioteam Vitaal Platteland heeft in 2007 een actieplan opgesteld voor de periode 2007-2013 gericht op regio Centraal-Groningen (waartoe ook Slochteren wordt gerekend). Met dit Actieplan Vitaal Platteland wil het Regioteam Vitaal Platteland de bewoners en gebruikers van het landelijk gebied in regio Centraal uitdagen in te spelen op de belangrijke ontwikkelingen, kansen en kwaliteiten van de regio.

1.5 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de huidige fysieke situatie en het vigerende planologische beleidskader. Vervolgens wordt hierbij aangesloten in het derde hoofdstuk, dat het aanvullend beleid in beeld brengt. Deze eerste hoofdstukken vormen de input voor de SWOT-analyse in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is vervolgens het beleidskader uiteengezet. Vervolgens gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en gaat het laatste hoofdstuk in op het communicatietraject.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING SITUATIE SLOCHTEREN

2.1 Ontwikkelingen Slochteren

In Slochteren zijn tal van agrarische bedrijfsgebouwen die hun functie hebben verloren. Het aantal agrarische bedrijven is tussen 1992 en 2005 afgenomen met ongeveer een derde. Hierbij is het aantal akkerbouwbedrijven zowel relatief als absoluut het meest afgenomen. Hoewel deze bedrijven hun agrarische (hoofd)functie hebben verloren, vinden er in een deel van de gevallen nog wel op een hobbymatige schaal agrarische activiteiten plaats. In de eerste plaats zijn het vooral kleine boerderijen die zijn vrijgekomen, met name gelegen in de bebouwingslinten. Meer recent is de schaal van de vrijkomende bebouwing toegenomen en gaat het ook om bedrijven in het buitengebied.

In tegenstelling tot andere delen van het land (bijv. delen van Brabant en Gelderland) is er in het buitengebied van Slochteren tot dusver, vanuit landschappelijk oogpunt, weinig ongewenste bebouwing opgericht. Het gaat hier dan met name om agrarische bebouwing die vanaf de jaren zestig is opgericht en minder goed aansluit bij het landschap. In Slochteren is relatief veel agrarische bebouwing nog steeds geconcentreerd in bestaande bebouwingslinten. De ontstaansgeschiedenis van Slochteren en met name de agrarische ontwikkeling van het landelijk gebied is hierdoor nog steeds leesbaar in het landschap. De zandrug, van waar af het veengebied aan weerszijden van de rug is ontgonnen, is nog steeds de basis voor de bebouwingsstructuur van de gemeente. Daarnaast is de overige bebouwing in het buitengebied met name geconcentreerd op de (oorspronkelijk) hogere delen in het noordwesten van de gemeente (inversierug Overschild-Luddeweer en langs het Afwateringskanaal).

Daarnaast zijn er in Slochteren ook weinig intensieve veehouderijen te vinden, die veel en grote bedrijfsgebouwen met zich meebrengen. De meeste bebouwing betreft boerderijen (de Drentse keuter of de grote Groninger types) en landarbeiderwoninkjes met bijgebouwen. Het landschap is gevormd met, of zelfs door, deze bebouwing. Eén van de kwaliteiten van het landschap komt voort uit de aanwezigheid van dergelijke bebouwing. De meeste boerderijen die hun agrarische functie hebben verloren, worden gebruikt voor woondoeleinden, al dan niet gecombineerd met bepaalde hobbymatige (agrarische) activiteiten. Verder worden de voormalige bedrijfsruimten vooral benut voor opslag en stalling van caravans e.d. Er zijn ook steeds meer agrariërs (en particulieren) die een verzoek indienen om een zorgboerderij met dagopvang op te starten als neventak. De verzoeken wisselen van een volwaardig agrarisch bedrijf waar een aantal cliënten meedraait in de dagelijkse bedrijfsvoering (het agrarisch bedrijf blijft hier de hoofdtak) tot zorgboerderijen waar de zorg centraal staat en de agrarische tak ten dienste staat van de zorgfunctie. Het ontstaan van zorgboerderijen past ook goed binnen de ontwikkeling in de agrarische sector om zich meer te richten op maatschappelijk verantwoord ondernemen (leveren van maatschappelijke prestaties) en is, onder voorwaarden, een goede invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

2.2 Inventarisatie boerderijen

2.2.1 Uitgangspunten

Om inzicht te verschaffen in het aantal vrijgekomen panden zijn diverse bronnen geraadpleegd, waaronder het gemeentelijke bedrijvenbestand van milieu, Kamer van Koophandel, bouwdoSSIers en luchtfoto's. In bepaalde gevallen gaat het ook om boerderijen die al langere tijd niet meer voor agrarisch doeleinden worden gebruikt (meer dan 15 jaar). In bepaalde gevallen is in de tussentijd vrijstelling verleend voor wonen en/of een bedrijfsactiviteit. Uit de inventarisatie blijkt echter dat het grootste deel van de boerderijen nog een agrarische bestemming heeft. Vanwege de beëindigde agrarische activiteiten, is het toekennen van een nieuwe bestemming noodzakelijk. De mogelijkheden hiervoor worden in deze beleidsnota in beeld gebracht.

2.2.2 Karakteristieke bebouwing

Beperkt monumentenbeleid

Op dit moment heeft de gemeente Slochteren alleen rijksmonumenten binnen haar grenzen. Er zijn geen objecten als beeldbepalend pand of gemeentelijke monument aangewezen. Alleen binnen het gebied dat is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht (omgeving Fraeylema) zijn ook niet-monumentale panden redelijk gewaarborgd. Voor voormalige agrarische bebouwing betekent dit, dat buiten de boerderijen die als rijksmonument bescherming genieten, er nog veel panden zijn met karakteristieke waarden die zonder voorwaarden gewijzigd of gesloopt kunnen worden. Vanuit het provinciaal beleid wordt ook aangestuurd om deze categorie panden te behouden, door de bestaande bouwmassa, vorm en maatvoering vast te laten leggen.

Naast het behoud van de leefbaarheid is het behoud van deze waarden een belangrijk argument voor het toestaan van nieuwe functies. Voorwaarde is dat het behoud van de vorm en instandhouding van de karakteristieke vorm reëel is onder exploitatie van de nieuwe functie. Tevens moet worden overwogen wat gebeurt met die delen van de bebouwing gebeurt die beeldverstorend zijn, dit vanwege de impact op het landschap.

Selectie

Om het aantal karakteristieke boerderijen in beeld te brengen is onderzoek gedaan en een lijst van panden voorgelegd aan Libau om te bepalen of er sprake is van karakteristieke bebouwing.

Bij het selecteren van potentieel karakteristieke agrarische bebouwing is uitgegaan van een minimale oppervlakte van 300 m² voor het hoofdgebouw (zonder vrijstaande bijgebouwen). Kleinere boerderijpanden zijn niet meegenomen bij de inventarisatie. Hoewel deze oppervlakte los staat van de ruimtelijke karakteristiek, is er een aantal argumenten om deze ondergrens te gebruiken:

- veel kleinere boerderijpanden worden vaak al (een geruime tijd) gebruikt voor wonen;
- vanwege de relatief beperkte omvang is de noodzaak voor een functieverruiming (om bijvoorbeeld een bedrijf te beginnen) vaak niet aanwezig. De beleidsruimte voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep is veelal voldoende;
- aansluiting bij het POP, dat voor wonen ten hoogste 300 m² toestaat;
- agrarische kenmerken van kleinere panden zijn veelal verloren gegaan of aangetast door verbouwingen.

Uiteraard kan in individuele gevallen afgeweken worden van deze randvoorwaarden.

Criteria

De volgende criteria worden gebruikt om te bepalen of een object karakteristiek is:

1. Cultuurhistorische waarde
2. Architectuurhistorische waarde
3. Stedenbouwkundige/cultuurlandschappelijke/ensemble waarde
4. Gaafheid
5. Zeldzaamheid

Met name bij punt 3 worden ook andere ruimtelijke aspecten meegenomen. In dit geval is dat met name de ligging in het landschap, ondergrond (archeologie) en erfinrichting. In Slochteren zijn in dit verband met name boerderijplaatsen op wierden interessant. Op basis van de genoemde criteria wordt er een selectie gemaakt van (voormalige) boerderijen. Panden die voldoen aan deze criteria worden daarbij aangemerkt als karakteristieke bebouwing.

Waardevolle boerderijen ensembles

De inventarisatie van karakteristieke agrarische bebouwing heeft een lijst van ruim 180 objecten opgeleverd. Hoewel binnen vrijwel alle kernen (inclusief bijbehorend buitengebied) karakteristieke agrarische bebouwing aanwezig is vallen enkele aspecten op:

- het grootste deel van de karakteristieke bebouwing is gelegen in het lint (langs de Hoofdweg);
- in het lint is sprake van een aantal clusters van karakteristieke boerderijen, waar meerdere boerderijen een ensemble vormen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is behoud van deze boerderijgroepen belangrijk.

2.2.3 *Cultuurhistorie en landschap*

Naast het richten op de bescherming van karakteristieke bebouwing vanuit bouwkundig oogpunt worden ook de omgeving (landschap), ondergrond (archeologie) en de erfinrichting meegenomen.

Landschap

Globaal kent Slochteren twee landschapstypen: wegdorpenlandschap en wierdenlandschap. De overgang tussen deze twee landschapstypen ligt ongeveer ter hoogte van het Afwateringskanaal. Kenmerkend voor het wegdorpenlandschap is dat de bebouwing in linten is geconcentreerd. De linten hebben vaak een groen karakter en vormen een sterk contrast met het omliggende overwegende open landschap, waarbij de omgeving ten noorden en zuiden van Hellingum en Siddeburen als grootschalig open gebied is getypeerd in het POP. In het wierdenlandschap is de bebouwing van oudsher veelal gesitueerd op natuurlijke verhogingen (inversieruggen) of door mensen aangebrachte verhogingen (wierden). Net als de linten worden deze erven veelal ook gekenmerkt door een groene aanblik.

Ondergrond

Uit archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek van Libau is de aanwezigheid van een vijftig tal (huis)wierden in het noordoostelijke deel van de gemeente naar voren gekomen. Deze wierden, daterend uit de late ijzertijd/ Romeinse tijd – middeleeuwen, zijn de meest zuidelijk gesitueerde wierden in de provincie. De wierden zijn voornamelijk gelegen op inversieruggen en oude dijken.

Daarnaast liggen er binnen de gemeente tientallen historische boerderijplaatsen. Sommige van deze boerderijplaatsen (kloosterplaatsen) zijn al in de late middeleeuwen in gebruik genomen en waren tot het eind van de 16^e eeuw vaak in bezit van kloosters.

Daarnaast zijn er nog meer recentere boerderijplaatsen in kaart gebracht, dit zijn boerderijplaatsen die op kadastrale minuten uit 1830 staan aangegeven.

Erfinrichting

In opdracht van de provincie is in 2003 door Landschapsbeheer Groningen een inventarisatie gedaan naar monumentale boerenerven in Noord en Midden Groningen. Aan de hand van een aantal selectiecriteria heeft dit voor Slochteren geleid tot 105 erven. De inventarisatie was een onderdeel van een project met als doel de instandhouding en het herstel van karakteristieke monumentale boerenerven. Als onderdeel van het project zijn er bij enkele tientallen boerenerven in de regio herstelwerkzaamheden uitgevoerd waarvoor de betreffende eigenaren subsidie hebben gekregen.

In de POV is opgenomen dat (indien van toepassing) een bestemmingsplan voorziet in de bescherming van monumentale erven. De gegevens uit het rapport van Landschapsbeheer kunnen worden gebruikt bij het aanwijzen van monumentale erven en het toekennen van specifieke regels.

2.3 **Huidige planologische regelingen**

Om kort inzicht te geven in het huidige planologische (toetsings)kader beperkt het overzicht zich tot twee regelingen voor agrarische bedrijven, bestemmingsplan Buitengebied 1997 en de regeling die in een groot deel van de plannen is opgenomen (waaronder Kolham, Froombosch en Siddeburen)

2.3.1 *Bestemmingsplan Buitengebied (herziening 1997)*

Aan de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in een woon-, bedrijf- of recreatieve bestemming goedkeuring is onthouden. Volgens GS werd er niet voldaan aan de randvoorwaarden uit het destijds geldende streekplan om eventuele negatieve ruimtelijke effecten te voorkomen.

Bij recht zijn alleen bepaalde nevenactiviteiten ondergeschikt aan agrarische hoofdactiviteiten toegestaan. Op grond van art. 3 lid 3 sub e is namelijk het gebruik van een deel van de

bedrijfsgebouwen als ambachtelijk bedrijf, loonbedrijf, berging van caravans en boten en opslagdoeleinden toegestaan, mits de agrarische functie de hoofdfunctie blijft.

2.3.2 Bestemmingsplannen komgebieden

Met uitzondering van Harkstede en Scharmer is in de lintdorpen een uniforme planologische regeling van toepassing.

Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is er in een aantal komplannen een wijzingsbevoegdheid opgenomen voor wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming (bebouwingsklasse E1V-A en erf), bijzondere doeleinden (cultuurrecreatieve doeleinden en openbare dienstverlening) of bedrijfsdoeleinden. Er wordt nog een aantal wegingsaspecten genoemd: voldoende parkeergelegenheid, geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (mogelijke effecten voor verkeer, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, inpassing in de woonomgeving). Voor een wijziging naar een woonbestemming gelden ook nog de bepalingen van de Wet Geluidhinder.

In het bestemmingsplan Kolham is door de provincie goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid. Dit vanwege het feit dat dit in de praktijk zou kunnen leiden tot een geheel ander karakter van het lint (woonfunctie die plaats maakt voor bedrijfsactiviteiten).

NB: Voor projecten die waren opgenomen op de provinciale lijst (categorieën waarvoor vrijstelling kon worden verleend met art. 19 lid 2 van de oude WRO) werd er wel medewerking verleend aan bepaalde functiewijzigingen.

2.3.3 Planologische procedures

De afgelopen jaren is medewerking verleend aan diverse verzoeken om planologische medewerking voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Tot 1 juli 2008 was vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO mogelijk. Dit vanwege de provinciale lijst waar ook functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing onderdeel van uitmaakte. Door de nieuwe Wro per juli 2008 is in het buitengebied functieverandering formeel alleen mogelijk met een bestemmingswijziging. Indien er sprake is van verbouwing of andere bouwplannen, kunnen vooruitlopend op de bestemmingsplanactualisering wel intentieverklaringen worden afgegeven voor het gebruiken van VAB's voor wonen, mits in een nieuw bestemmingsplan deze bestemming tot de ruimtelijke mogelijkheden behoort. Hierover zijn tot de onherroepelijkheid van een nieuw bestemmingsplan geen garanties te geven.

HOOFDSTUK 3. BESCHRIJVING AANVERWANT BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.2 *Nota Belvédère*

Belvédère is een initiatief van vier ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W. Hun streven om cultuurhistorie meer te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen staat verwoord in de Nota Belvédère. Deze nota is in november 1999 in de Tweede Kamer goedgekeurd. Met de nota Belvédère pleit het rijk voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden onder te schoffelen, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie die hierbij past is die van 'behoud door ontwikkeling'. In deze ontwikkelingsgerichte strategie vormt de cultuurhistorie uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Met een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed. In de Nota zijn ook zogenaamde Belvédère gebieden opgenomen, dit zijn waardevolle cultuurlandschappen die behouden dienen te blijven. Binnen de grenzen van Slochteren ligt geen belvédèregebied.

De afgelopen tien jaar heeft het programma Belvédère de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. De Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de stichting erfgoed Nederland zijn de eerste aanspreekpunten voor de verdere ontwikkelingen op dit gebied

3.1.2 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot het jaar 2020. Eén van de zaken waar de nota voor de komende jaren rekening mee houdt, is een stijging van het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied, waaronder agrarische bedrijfsgebouwen.

De Nota stelt dat het hergebruik van vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Bij kleinschalige bedrijven moet men volgens het Rijk in de eerste plaats denken aan functies die zijn gelieerd aan het buitengebied zoals recreatie en toerisme. Daarnaast kan het gaan om bedrijven die niet direct gebonden zijn aan het buitengebied zoals galerieën, kinderdagverblijven, advies- of architectenbureaus en mantelzorg. Voorts spreekt de Nota over een "Ruimte voor ruimte"-mogelijkheid. Leegstaande gebouwen mogen daarbij worden gesloopt en in ruil daarvoor mogen woningen worden gebouwd. Wel moet het daarbij per saldo gaan om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

Het nationaal ruimtelijk zal verder worden geïmplementeerd in de Amvb ruimte, waarin regels zijn opgenomen die van toepassing op ruimtelijke belangen op nationaal niveau. Naar verwachting zal de Amvb in de loop van 2011 in werking treden.

De Nota Ruimte gaat slechts op hoofdlijnen in op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en beperkt concreet beleid hiervoor tot de zogenaamde 'nationale landschappen'. De gemeente Slochteren maakt geen onderdeel uit van een nationaal landschap.

3.1.2 *Agenda Vitaal Platteland*

Het kabinetsbeleid is gericht op een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector. De vitaliteit van een gebied wordt volgens het kabinet bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. Vanwege de samenhang tussen deze factoren, is de Agenda Vitaal Platteland als een integrale kabinetsnota opgezet.

Enerzijds is het volgens het kabinet voor de vitaliteit van het platteland van belang dat er voldoende ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid en bijbehorende infrastructuur, anderzijds moet worden voorkomen dat het landschap daardoor verrommelt en zijn karakter verliest. Niet

alles kan overal worden toegelaten. Verschillende functies kunnen met elkaar in botsing komen. Het gaat om de ontwikkeling van kwaliteit: daar waar nieuwe economische activiteiten mogen worden ontwikkeld, moet ook de kwaliteit van het gebied toenemen.

Tegelijk liggen er ook kansen om gebiedsgericht bepaalde functies te combineren (bijvoorbeeld waterberging met natuurontwikkeling of recreatie met landbouw) en om daartussen een goed evenwicht te vinden. Verbreding van de landbouwactiviteiten kan op de manier van bijvoorbeeld zorgboerderijen, kinderopvang op de boerderij, boerencampings of educatiebedrijven.

3.1.3 *Wet geurhinder en veehouderij*

Deze wet bevat het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven bij veehouderijen. De wet is op 1 januari 2007 in werking getreden en schrijft algemene geurbelastingsnormen en afstanden tot een geurgevoelig object voor. De wet beoogt ook een oplossing te bieden voor het zogenaamde 'op slot zetten' van agrariërs als een nabijgelegen boerderij haar functie verliest en een woonfunctie gaat krijgen.

Indien een agrarische bedrijfswoning is afgesplitst van de stallen en wordt bewoond door een burger, wordt deze woning beschouwd als een geurgevoelig object ten opzichte van deze (voormalig bij de woning behorende) stallen. Dit betekent dat geurgevoelige objecten die zijn afgesplitst van de veehouderij (en dus niet meer tot de inrichting behoren) ten opzichte van de veehouderij waar de woning toebehoorde, als een geurgevoelig object worden beschouwd. Ook betekent dit dat voor een dergelijke veehouderij bij vergunningverlening, de geurbelasting nabij het van de veehouderij afgesplitste geurgevoelig object moet worden getoetst aan de geurnormen in artikel 3, eerste lid van de Wgv.

Geurgevoelige objecten die zijn afgesplitst van de veehouderij (en dus niet meer tot de inrichting behoren) worden ten opzichte van een *andere* veehouderij afwijkend beoordeeld volgens artikel 3, tweede lid van de Wgv (indien de afsplitsing na 19 maart 2000 heeft plaatsgevonden). Een veehouderij hoeft daardoor niet de dupe te worden van een nabijgelegen bedrijf die zijn bedrijfswoning heeft afgesplitst. De inrichtinghouder die zijn bedrijfswoning afsplitst maakt zelf deze keuze, waarbij de afgesplitste woning geen lichtere bescherming krijgt toegekend. De wet biedt ook de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid op te stellen, in de vorm van bijvoorbeeld een zoneringsbeleid van landbouw. Dit is in Slochteren niet uitgewerkt.

3.4.1 *Monumentenwet*

De Monumentenwet maakt onderscheid tussen (archeologische) monumenten en de stads- en dorpsgezichten. Met monumenten worden alle 'onroerende' zaken bedoeld. Hiertoe behoren gebouwen en objecten zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn vanwege hun schoonheid of wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en het een nationale, unieke waarde heeft.

De monumenten zijn geselecteerd aan de hand van objectieve criteria, voorgedragen en bij besluit aangewezen. De status van aangewezen monumenten is zwaar en legt dan ook diverse beperkingen op aan gebruiker en eigenaar. Bovendien zijn financiële middelen beschikbaar om uitvoering te geven.

Daarnaast is het mogelijk bepaalde delen van een stad of een dorp waar in ieder geval één monument staat, aan te wijzen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Met die bescherming wordt geprobeerd de historisch gegroeide structuur van een stad of dorp te handhaven. De aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht komt voort uit de Monumentenwet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal omgevingsplan*

Het provinciaal omgevingsplan is gericht op een duurzame ontwikkeling, voldoende werkgelegenheid en een leefbare (door behoud en versterking van kwaliteiten) fysieke omgeving. (Stuwende) bedrijvigheid wordt geconcentreerd in de economische kernzones van

de provincie. Buiten de kernzones wordt ook bundeling van bedrijvigheid bevorderd. Nieuwe niet-agrarische of aan de landbouw verwante bedrijven horen thuis op bedrijventerreinen. In het landelijk gebied is ruimte voor kleinschalige bedrijven in vrijgekomen (waardevolle) agrarische panden. Instandhouding van deze bebouwing is daarbij het uitgangspunt. Daarnaast komt dit de leefbaarheid van het landelijk gebied ten goede. Afgezien van geringe aanpassingen zullen deze functies binnen de bestaande bebouwing moeten passen. Het gebruik mag geen noemenswaardige ongewenste gevolgen (zoals verkeersaanrekening, materialenopslag of verstoring van de bestaande voorzieningenstructuur) voor de omgeving hebben. Qua functies wordt gedacht aan wonen, hobbymatige agrarische activiteiten, recreatie, zorgfuncties, kunstzinnige en culturele activiteiten, kleinschalige bedrijvigheid, opslag en dienstverlening. Detailhandel is alleen toegestaan als agrarische producten, of aan de agrarische sector gelieerde producten worden verkocht. Dit beleidsthema is verder uitgewerkt in de provinciale omgevingsverordening (POV).

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen en vormt beleidsmatig een uitwerking van het POP.

Voor het thema dat in deze notitie centraal staat heeft de provincie ook voorwaarden opgenomen. Met betrekking tot hergebruik van vrijkomende bebouwing (niet-agrarische activiteiten) in het buitengebied zijn in artikel 4.27 onder lid 4 de volgende regels opgenomen:

- de functie wonen wordt beperkt tot het hoofdegebouw;
- de verbouw vindt uitsluitend inpandig plaats;
- de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- de sloop van monumentale gebouwen wordt zo veel mogelijk voorkomen;
- de te vestigen bedrijvigheid wordt beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, alsmede behorend tot categorie 3 voor zover naar aard en invloed op de omgeving met categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid,. Detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van streekeigen producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
- de opslag van materialen of goederen op het erf anders dan ter verwezenlijking van de bestemming wordt uitgesloten.

Aan een woonbestemming (in het buitengebied) wordt in de omgevingsverordening een maximum verbonden qua oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van een woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voorzover deze niet bestemd zijn voor de uitvoering van mantelzorg, wordt gesteld op maximaal 300 m².

Op grond van artikel 4.28 is het mogelijk dat GS voor een gemeente (of een groep gemeenten) een regeling vaststelt die afwijkt van artikel 4.27. Een regeling die voorziet in vervangende (woon)bebouwing. Deze regeling wordt alleen toegepast met een convenant tussen gemeente en provincie en in situaties waarmee verrommeling van het landschap wordt tegengegaan en regels zijn opgenomen ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm van hoofd- en bijgebouwen.

- Ruimtelijke kwaliteit is ook een onderwerp waar de provincie prioriteit aan toekent, door middel van regels in de omgevingsverordening. Het is de bedoeling dat gemeenten deze aspecten in hun bestemmingsplannen opnemen. Deze regels houden ondermeer in dat er inzicht wordt geboden in o.a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Ook duurzaamheid wordt hieronder geschaard (wijze waarop en mate waarin het plan berust op sturende energieprincipes en energie-efficiency, duurzaam ruimtegebruik).

3.2.3 Regiovisie Groningen-Assen

Twaalf gemeenten in Groningen en Drenthe hebben samen met deze provincies een convenant opgesteld waarin een gezamenlijke ontwikkelingsvisie staat verwoord wat ertoe moet leiden dat de regio zich in 2030 heeft ontwikkeld tot een nationaal en internationaal economisch kerngebied. Deze doelstelling wordt middels vier programma's gerealiseerd. De

programma's zijn Regiopark, Woningbouw & Verstedelijking, Bereikbaarheid en Bedrijventerreinen.

Voor het buitengebied van Slochteren is met name het programma Regiopark van belang. Binnen dit programma staat het behoud en ontwikkeling van de groene ruimte (cultuurlandschap) binnen de regio centraal. Het doel is het initiëren en ondersteunen van projecten die een duidelijke toegevoegde waarde hebben voor landschap, natuur en recreatief medegebruik in de regio. Het programma is er daarbij op gericht samenhang aan te brengen in initiatieven die de overheden en maatschappelijke organisaties in het landelijk gebied nemen. In hoofdstuk 1 is reeds ingegaan op de uitvoering van het regionale uitvoeringsprogramma Vitaal Platteland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Land van Slochteren

In de Toekomstvisie Land van Slochteren (vastgesteld op 27 mei 2008) wordt in het buitengebied met name ingezet op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap en ondernemerschap. Er wordt ontwikkelingsruimte geboden aan ondernemers, tot welke hoogte verschilt per gebied (gebiedsdifferentiatie) en er wordt iets voor teruggevraagd. Evenwicht tussen gebruikers staat voorop.

Vrijkomende bebouwing wordt gezien als kans voor startende bedrijfjes (pioniersfunctie), ruimte voor mantelzorg en behoud van karakteristieke bebouwing. Ondernemers wordt een grote mate van eigen verantwoordelijkheid toebedeeld met speelruimte, maar de overheid houdt wel bepaalde randvoorwaarden in gedachten. De mate van sturing door de gemeente is ook afhankelijk van de gebiedsdifferentiatie.

3.3.2 Woonplan

Het woonplan gemeente Slochteren schetst een beeld van de gemeentelijke visie op het wonen (volkshuisvesting). Het huidige woonplan is in 2002 vastgesteld en destijds was het vaststellen van een woonplan een provinciale verplichting. Momenteel is een nieuw woonplan in voorbereiding waarbij de verplichting vanuit de provincie niet meer aanwezig is. Het wordt door de gemeente Slochteren wenselijk gevonden om een woonplan te hebben, omdat met een woonplan een goede afweging kan worden gemaakt voor wat betreft de locatie van een beoogde ontwikkeling, het aantal nieuw te bouwen woningen, de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt en het tempo waarin dit bouwen zou moeten plaatsvinden.

Deze volkshuisvestelijke keuzes worden mede op basis van de toekomstverwachtingen gemaakt. De prognoses over de demografische factoren (o.a. leeftijd) zijn hierbij erg belangrijk. Daarnaast is er reeds een aantal gemeentelijke structuurvisies vastgesteld die van invloed zijn op het wonen binnen de gemeente Slochteren. Zo is de toekomstvisie 2020 vastgesteld waarin naar voren komt dat er in beginsel alleen in de drie hoofdkernen wordt gebouwd (Harkstede, Slochteren en Siddeburen). Wel is de insteek dat incidentele woningbouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn. Daarnaast zijn er voor bepaalde kernen al structuurvisies vastgesteld waarin nieuwe bouwlocaties zijn beschreven. Hierbij moet gedacht worden aan structuurvisie Slochteren, structuurvisie Siddeburen, structuurvisie Harkstede (update in 2010) en gebiedsvisie Steendam-Schildmeer.

De mogelijkheden voor splitsing van VAB's voor meerdere wooneenheden zijn afhankelijk van de beschikbare nieuwbouwruiimte (tot 2007 werd dit contingent genoemd). In 2011 vindt een herijking van de nieuwbouwruiimte plaats.

3.3.3 Welstandsnota

In de welstandsnota zijn gebiedsgerichte criteria voor bouwplannen opgenomen. Het beleid is er op gericht de bestaande, landschappelijke karakteristieken van gebouwen te respecteren en te handhaven. Hiermee moet dus ook rekening worden gehouden bij bouwplannen voor vrijkomende agrarische gebouwen. Het uitgangspunt bij ver- en nieuwbouw is het bouwen in de stijl van of in harmonie met het gebied en de bestaande bebouwing of omliggende omgeving. De welstandsnota maakt een nadere gebiedsindeling met bijbehorende

karakteristieken. In de herziening, die in november 2010 is vastgesteld, zijn ook criteria opgesteld voor (karakteristieke) agrarische bebouwing. Deze criteria hebben ondermeer betrekking op:

- ligging en situering;
- massa, vorm en gevelindeling en;
- detaillering.

Daarnaast is ook aangegeven op welke wijze met herbouw van karakteristieke bebouwing wordt omgegaan.

3.3.5 Structuurvisie Buitengebied

De structuurvisie buitengebied vormt het beleidskader voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied. In de structuurvisie wordt het beleid, op basis van de huidige kwaliteiten, kansen en belemmeringen uiteengezet. Daarbij gaat de aandacht met name uit naar de thema's landbouw, recreatie, cultuurhistorie natuur en wonen. Waarbij met het laatste onderwerp een belangrijke relatie ligt met deze beleidsregels.

Behoud van de huidige ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, kenmerkend door zijn openheid, is een belangrijk uitgangspunt. Voor de landbouw zijn in een groot deel van het buitengebied voldoende mogelijkheden voor schaalvergroting. De uitbreiding van de erven vindt daarbij wel plaats met een maatwerkbenadering, waarbij aansluiting op de aanwezige landschapsstructuur, een goede situering van gebouwen en een goede verkeersontsluiting belangrijke aandachtspunten zijn.

3.3.6 Monumenten- en cultuurbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid heeft haar weerslag in een gemeentelijke monumentenverordening, waarin ook de rol van de Monumentencommissie is vastgelegd. Zij toetst het beleid voor monumenten en behandelt de aanvragen om aanleg- en bouwvergunning voor monumenten en objecten gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. In 2011 wordt de monumentenverordening vervangen door de erfgoedverordening.

Niet alle gebouwen met een bijzondere geschiedenis, voornamelijk voorkomen of specifieke functie zijn aangewezen als monument. Binnen de gemeente Slochteren zijn nu slechts Rijksmonumenten aangewezen. Door het ontbreken van een gemeentelijke monumentenlijst of een ander beschermingsregime wordt vrij stringent geïnterpreteerd of bebouwing al dan niet bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde. Het aanwijzen van karakteristieke panden kan voorzien in een relevante aanvulling op de bestaande monumentenlijst. De bescherming van de bebouwing ligt dan vast in het bestemmingsplan, waarbij wordt geregeld dat de vorm van de bebouwing behouden moet blijven.

Omdat binnen de gemeente diverse gebouwen aanwezig zijn die onderdeel uitmaken van het cultureel erfgoed in de gemeente is het gewenst dat deze schakel wordt toegevoegd. Omdat cultureel besef zich niet beperkt tot bebouwing en landschap is in 2009 de Cultuurnota Slochteren vastgesteld. In deze nota is ook het opstellen van gemeentelijk monumentenbeleid als beleidsvoornemen neergezet. De boerderijen die op basis van het voorliggende beleid als karakteristiek worden aangemerkt worden op grond van het VAB-beleid (nog) niet als (gemeentelijk) monument aangewezen.

3.3.6 Meerstad

In 2005 is het Masterplan Meerstad vastgesteld in de raden van Groningen en Slochteren. In het plan is de visie opgenomen voor de ontwikkeling van een woon- en werklandschap tussen Groningen en Harkstede. In het gebied is naast een nieuw meer en natuur ruimte voor 10.000 woningen. Het gebied zal de komende 30 jaar gefaseerd worden ontwikkeld. Bestaande bebouwing blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, met uitzondering van de woningen en bedrijven die moeten wijken voor het grote meer. Het grootste deel van de (voormalige) agrarische bebouwing bevindt zich langs de Hoofdweg en Hamweg. In de visie wordt behoud van het karakter van deze linten met een afwisseling van boerderijen en burgerwoningen voorgesteld.

3.4 Overige onderzoeken

3.4.1 *Handreiking transitie agrarische bebouwing*

Dit rapport van de VROM inspectie uit 2007 vormt een handreiking waarin de problematiek van hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing in de drie noordelijke provincies in beeld is gebracht. Dit naar aanleiding van verschillende signalen uit het landelijk gebied over o.a. overlast van niet-agrarische bedrijven, beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande (agrarische) ondernemers en onduidelijkheid over het beleid. In feite staat wordt beschreven op welke wijze het rijksbeleid is doorvertaald op andere beleidsniveaus.

Er heeft een schouw plaatsgevonden waarbij gekeken is naar goede en minder goede transitie van agrarische gebouwen. Daarnaast is ook het (provinciaal) beleid onder de loep genomen. Daarbij komen de verschillen tussen de provincies aan het licht. In Groningen is op grond van het huidige provinciaal omgevingsplan alleen hergebruik van waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing toegestaan. Deze voorwaarde geldt niet in Friesland en Drenthe. In het rapport wordt ook aangegeven dat van een ruimte-voor-ruimte-regeling een stimulerende werking uit zou kunnen gaan om niet-waardevolle voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied af te breken in ruil voor herbouw van een nieuwe woning in een dorpskern. Uiteraard spelen meerdere factoren een rol bij het in onbruik komen van oude boerderijen, maar een ruimte-voor-ruimte-regeling zou een deel van een oplossing kunnen bieden.

3.4.2 *Handreiking aanpak vervallen panden*

Dit onderzoek van de VROM inspectie uit 2007 heeft raakvlakken met voorgaand onderzoek en richt zich op vervallen panden en de problematiek vanuit handhaving en risicobeheersing. Ook hier bestaat het onderzoeksgebied uit de drie noordelijke provincies.

Om een inschatting te maken van het aantal vervallen panden is een schouw uitgevoerd, waarbij bijna honderd gevallen van ernstig verval zijnesignaleerd. Zo'n 15% hiervan is te vinden in Drenthe, 25% in Friesland en de resterende 60% staat in Groningen. Ongeveer de helft van deze panden zijn boerderijen. Er zijn verschillende oorzaken voor het verval van deze panden.

- Persoonlijke kwesties (financiële en/of sociale problemen, brand);
- Financiële overwegingen (onverdeelde erfenissen, speculatie);
- Subsidiëring monumenten;
- Belemmeringen in herbestemmingen (onzekere planologische procedure)

In dit verband is met name de laatste oorzaak relevant. Bij het toestaan van functieverandering is veelal een planologische procedure nodig. Deze duurt lang en de uitkomst is op voorhand nooit volledig zeker. Dit maakt de koop van een object een riskante zaak.

HOOFDSTUK 4. (SWOT-) ANALYSE

Dit hoofdstuk neemt een bijzondere positie in binnen de beleidsnotitie. Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt een overzicht gegeven van de sterkten, zwakten en kansen en bedreigingen die raakvlakken hebben met het thema VAB .

4.1 Sterkten (*Strengths*)

- De ruimtelijke kwaliteit van het Slochter lint is hoog. Deze kwaliteit wordt gevormd door de ruimtelijke structuur die bestaat uit het bebouwingspatroon met veel karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing aaneengeregen door tunnelbos.
- Aanwezigheid van karakteristieke (voormalige) boerderijen in de gemeente, waarbij met name de boerderijenclusters in Schildwolde, Hellingum en Siddeburen bijzonder waardevol zijn;
- Het lint wordt reeds gekenmerkt door een gemengd karakter.
- De ligging van Slochteren in de driehoek van stedelijke gebieden (stad Groningen, Hogeveen-Sappemeer en Delfzijl/ Appingedam) creëert een goed vestigingsklimaat voor woningzoekenden en ondernemers;

4.2 Zwakten (*Weaknesses*)

- Bepaalde voorzieningen staan onder druk. Door de schaalvergroting in de detailhandel en de groei van de mobiliteit onder de bevolking hebben veel kleinere middenstanders de deuren moeten sluiten omdat ze niet opgewassen waren tegen de concurrentie van de ondernemers in grotere plaatsen.
- Ontbreken van specifieke mogelijkheden voor hobbyboeren;
- De onzekerheid over planologische procedures kan verkoop van panden belemmeren;
- Behalve een aantal rijksmonumenten zijn veel karakteristieke boerderijen in planologisch opzicht 'vogelvrij' als er een sloopvergunning wordt aangevraagd.
- De ruimte op bestaande bedrijventerreinen is beperkt;

4.3 Kansen (*Opportunities*)

- Door de ontwikkeling van Meerstad kan met name het westelijke deel van de gemeente zich ontwikkelen tot stedelijk uitloopgebied / stadsrandzone;
- Het draagvlak bij lokale bestuurders voor het mogelijk maken van nieuwe (niet-agrarische) economische dragers in vrijkomende agrarische bebouwing;
- In de structuurvisie Buitengebied zijn gebieden aangewezen die kansrijk zijn voor de ontwikkeling van recreatieve initiatieven die de schaal van bijvoorbeeld een bed & breakfast of theetuin ontstijgen. Met name de aanwezige (agrarische) bebouwing kan daarvoor geschikt zijn.
- Stimulerende initiatieven als Vitaal Platteland bieden extra mogelijkheden voor startende ondernemers in de toeristische sector.

4.4 Bedreigingen (*Threats*)

- Het ontbreken van een provinciaal beleidskader voor een terugbouwregeling (na sloop van niet-karakteristieke vrijkomende agrarische bebouwing) kan een bedreiging vormen voor de ruimtelijke kwaliteit van delen van het buitengebied, zoals een verpaupering voormalige bedrijfsgebouwen.
- Het ontbreken van een goed kader voor het waarborgen van een goede ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing kan verrommeling van het landschap in de hand werken;
- Zonder beschermingsregime verdwijnen in de toekomst mogelijk nog meer karakteristieke boerderijen.
- De planologische mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen zijn beperkt;

HOOFDSTUK 5. BELEIDSKADER

5.1 Samenvatting en conclusie

5.1.1 *Bestaand beleid*

Op alle beleidsniveaus is er draagvlak voor nieuwe economische dragers in vrijkomende agrarische gebouwen. Behoud van karakteristieke boerderijen en leefbaarheid zijn daarbij twee belangrijke gemeenschappelijke argumenten. Door het toepassen van het instrument 'ruimte-voor-ruimte' geeft het rijk in de Nota Ruimte meer ontwikkelingsmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing dan de provincie. De provincie Groningen gaat in haar beleid (POP en POV) nog niet geheel mee in de regeling die herbouw van een woning mogelijk maakt in ruil voor sloop van agrarische bebouwing. Er is wel enigszins verruiming in het beleid doordat de mogelijkheden voor functieverandering nu van toepassing zijn op alle bestaande vrijkomende gebouwen. Ook niet-karakteristieke boerderijen en andere vrijkomende panden worden nu onder het beleid geschaard. GS biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de regeling in het POV voor vervangende nieuwbouw van vrijkomende agrarische bebouwing.

5.1.2 *Inventarisatie*

Uit de inventarisatie blijkt dat het merendeel van de voormalige agrarische bedrijven (VAB's) in de gemeente nu uitsluitend voor wonen wordt gebruikt. In bepaalde gevallen vindt daarnaast ook hobbymatig agrarisch gebruik (het houden van paarden of kleinvee) plaats. De voormalige bedrijfsgebouwen worden daarbij veelal behouden. Door het grote aantal VAB's is er veel potentiële ruimte beschikbaar voor ondernemers in zowel het lint als het buitengebied.

5.1.3 *SWOT- analyse*

De aanwezigheid van karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Slochteren. Een belangrijk deel van deze bebouwing is gelegen in het lint. De boerderijen dragen sterk bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de verschillende delen van het lint. Verruiming van mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing kan deze kwaliteit versterken doordat de exploitatiemogelijkheden toenemen. Dit wordt ook vanuit de Toekomstvisie 'Het land van Slochteren' voorgestaan. Op dit moment worden VAB's in het lint ook al benut voor kleinschalige bedrijvigheid. Gezien de beperkte ruimte op bedrijventerreinen wordt veel waarde gehecht aan de mogelijkheden die VAB's (al dan niet in het lint) bieden voor bedrijvigheid. Het lint als omgevingstype en de aanwezige gebouwen zijn zeer geschikt voor het combineren van wonen en werken. Ook in het buitengebied kan VAB's een kans bieden voor nieuwe economische dragers. Met name de karakteristieke agrarische bebouwing biedt hiervoor kansen.

Uit een onderzoek van de VROM-inspectie uit 2007 naar de aanpak van vervallen panden blijken er met name in Groningen relatief veel vervallen panden te bestaan (met name boerderijen), ten opzichte van de andere twee noordelijke provincies. Het ontbreken van voldoende mogelijkheden voor functieverandering of een onzekere planologische procedure wordt als één van de oorzaken genoemd voor verval van boerderijen.

5.2 Gemeentelijk kader

In de volgende paragrafen wordt het voorgestelde beleidskader voor VAB's uiteengezet. Daarbij wordt ingegaan op overwegingen die het beleid hebben bepaald, uitmondend in een planologisch toetsingskader in de laatste paragraaf.

5.2.1 *Provinciaal beleid*

Het kader voor functieverruiming van VAB's wordt in de eerste plaats bepaald door het POP/POV. Het beleid gaat uit van: wonen, hobbymatige agrarische activiteiten, recreatie, zorgfuncties, kunstzinnige en culturele activiteiten, kleinschalige bedrijvigheid, opslag en dienstverlening. De mogelijkheden voor detailhandel in het buitengebied zijn beperkt tot verkoop in boerderijwinkels.

Een andere randvoorwaarde die voortkomt uit het provinciaal beleid is dat de gezamenlijke oppervlakte van een woning met bijgebouwen in het buitengebied niet meer mag bedragen dan 300 m². Deze voorwaarde geldt niet voor bestaande woningen en waardevolle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Bij vervangende nieuwbouw vormt de maximale oppervlakte van 300 m² de bovengrens. Het (provinciaal) beleid staat geen uitbreiding van VAB's toe. Voor bestaande niet-agrarische bedrijven wordt nog een uitbreidingsmogelijkheid geboden van 20% van de bestaande bebouwing. Dit verschil qua planologische mogelijkheden vraagt om een registratie van VAB's. De ontwikkelingsmogelijkheden hangen namelijk samen met de oorspronkelijke functie van de bebouwing. Tenslotte is het op grond van het provinciaal beleid toegestaan om een boerderij te splitsen in één of meerdere wooneenheden mits dit past binnen de woningbouwafspraken die zijn gemaakt tussen provincie en gemeente over de zogenaamde 'nieuwbouwruijmt'.

5.2.2 *Vrijgekomen/ vrijkomende bebouwing*

De functieverruiming is van toepassing op bebouwing op een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel dat minimaal voor een periode van 5 jaar voor agrarische doeleinden is gebruikt in de afgelopen 20 jaar en door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt of is vrijgekomen voor vestiging van een niet-agrarische functie. Het kan dus ook gaan om voormalige boerderijen waaraan al een woonbestemming is toegekend. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts worden opgericht met als oogmerk daar later een niet-agrarische bestemming voor te verkrijgen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Dit betekent dat de nieuwe activiteiten zich niet hoeven te beperken tot het hoofdgebouw. Daarnaast wordt de bestaande woonmogelijkheid behouden.

Functieverruiming wordt niet toegestaan indien sprake is van:

- Illegale bouwwerken en gebouwen, opgericht na 20 april 2000;
- Solitaire agrarische gebouwen die niet zijn gelegen op een agrarisch bouwblok waar een bedrijfswoning aanwezig / toegestaan is (zoals veldschuren of schuilstallen);
- Niet langere in gebruik zijnde bouwwerken als sleufsilo's, mestbassins, dierenverblijven en andere bouwwerken met een incurante maat of in verpauperde staat;
- Kassen en tunnelkassen.

5.2.3 *Invloed omgeving*

Bestaande (agrarische) bedrijven mogen in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling niet worden belemmerd door de functieverandering van VAB's. Om te kunnen beoordelen of een functieverandering gevolgen heeft voor omliggende bedrijven, wordt een milieutoets uitgevoerd. Voor deze milieutoets zijn onder andere de verleende milieuvergunningen (met hinderzones) en de Wet geurhinder en veehouderij van belang. Milieuaspecten kunnen per situatie verschillen. Bijvoorbeeld geluids-, geur- of lichthinder kunnen een reden zijn om een voornemen wel of niet toe te staan. Milieuaspecten dienen altijd bij de overweging te worden meegenomen. Er wordt uitgegaan van objectieve afstandsnormen, de minimale afstanden die moeten worden aangehouden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Door de bedrijfscategorieën te beperken tot milieucategorie 1 en 2 (en waar mogelijk 3.1) zal de impact over het algemeen minder (of ten hoogste vergelijkbaar) zijn met grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast is beleidsmatig de keuze gemaakt om bepaalde delen van de gemeente als gemengd gebied te beschouwen (zoals het lint langs de Hoofdweg). Dit betekent dat binnen deze omgeving functies die zijn opgenomen in de bijbehorende Staat van bedrijven – functiemenging zijn toegestaan in de nabijheid van woningen. Daarbij wordt alleen onderscheid gemaakt tussen functies die inpandig zijn toegestaan (categorie A) en functies die bouwkundig gescheiden moeten zijn van woningen (categorie B).

5.2.4 *Verkeersaspecten en ontsluiting*

De nieuwe functie mag geen onevenredige negatieve verkeerseffecten veroorzaken. Daarnaast moet er worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid in directe nabijheid op gronden die in eigendom zijn van de aanvrager en mag er geen onevenredige parkeerdruk in de directe omgeving ontstaan. Binnen het lint is het wenselijk onderscheid te maken tussen gebouwen en percelen die direct georiënteerd zijn op de Hoofdweg (hoofdlint) en gebouwen die zijn gelegen aan dwarslaantjes. Met name het verkeersaspect (verkeersaantrekkende werking en parkeren) is een criterium waarvoor dit onderscheid van belang is.

- Hoofdlint: beperkte verkeersaantrekkende werking mogelijk mits parkeren langs Hoofdweg mogelijk is.
- Laantjes of percelen in het buitengebied waar een goede ontsluiting ontbreekt: geen of nauwelijks verkeersaantrekkende werking.

In het buitengebied zal de verkeerssituatie per locatie moeten worden bekeken. Indien erven alleen bereikbaar zijn met recht van overpad dan worden nieuwe bedrijfsmatige functies in beginsel niet toegestaan.

5.2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Tegenprestatie

Behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke pijler in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De mogelijkheden voor functieverandering van boerderijen wordt hier dan ook aan gerelateerd. Bij het toestaan van nieuwe functies en/of bebouwingen wordt een tegenprestatie verwacht, dit sluit aan bij de Toekomstvisie en het provinciaal beleid op dit punt. Hierin wordt genoemd dat er maatregelen moeten worden genomen om schade aan landschappelijke- en natuurwaarden te voorkomen. Nu ontbreken er duidelijke voorwaarden voor bijvoorbeeld de sanering van landschapsontsierende bebouwing. Behoud en herstel van de bestaande erven zal ook meegenomen worden bij ruimtelijke procedures. Door het opnemen van een dubbelbestemming kan de erfinrichting worden beschermd door wezenlijke aanpassingen aan het erf te verbinden aan een omgevingsvergunning.

Behoud karakteristieke bebouwing

Bij karakteristieke bebouwing ligt het accent op behoud van de ruimtelijke kwaliteit en bij niet-karakteristieke agrarische bebouwing (gebouwd vanuit doelmatigheidsoptiek) zal het accent liggen op het verbeteren ervan, dit betekent dat landschapsontsierende of vervallen bebouwing moet worden afgebroken. In aanvulling op de bestaande monumentlijst is een inventarisatie gemaakt van agrarische bebouwing die als karakteristiek kan worden aangemerkt en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze bebouwing staat op de 'lijst karakteristieke agrarische bebouwing' en wordt in toekomstige bestemmingsplan beschermd door de bestaande hoofdvorm en maatvoering vast te leggen en ongewenste sloop te voorkomen door een sloop te verbinden aan een omgevingsvergunning. Het verlenen van een vergunning is mogelijk als instandhouding niet reëel is vanwege ernstige gebreken en/of er aan herstel hoge kosten zijn verbonden zonder dat de overheid kan bijdragen in de financiering.

Saneringsregeling niet-karakteristieke bebouwing

De mogelijkheden voor hergebruik van overige niet-karakteristieke bebouwing worden gekoppeld aan een saneringsregeling (zie onderstaand schema). In het schema wordt onderscheid gemaakt tussen VAB's die uitsluitend voor wonen worden gebruikt en VAB's met een (nieuwe) bedrijfmatige invulling. De oppervlakte die moet worden gesloopt wordt groter naarmate het ruimtebeslag van de nieuwe functie toeneemt. Daarnaast bestaan er ook mogelijkheden voor nieuwbouw maar dan moet wel de totale bebouwingshoeveelheid nog verder afnemen (vergeleken met uitsluitend hergebruik van bestaande bebouwing). Voor de nieuwe gebouwen zijn in de welstandsnota objectgerichte criteria voor agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen.

Als uitgangspunt geldt dat het gebouw waar de (voormalige) bedrijfswoning in is gelegen altijd in geheel in stand mag worden gehouden. Daarnaast kan uit het onderstaande schema worden afgeleid dat bij hergebruik van bebouwing voor bedrijfsmatige functies met een oppervlakte tot 500 m², dezelfde hoeveelheid bebouwing elders op het perceel moet worden gesloopt. Bij een oppervlakte tot 750 m² moet een twee keer zo grote hoeveelheid bebouwing worden gesloopt, etc. De maximale oppervlakte voor hergebruik of vervangende nieuwbouw ligt op 1000 m². Hoewel de sloopverplichting niet van toepassing is op karakteristieke bebouwing, wordt deze bebouwing wel meegeteld bij de berekening van de (gewenste) oppervlakte. In bijzondere gevallen kan van de maximale oppervlakte worden afgeweken. Er wordt een uitzondering gemaakt voor de vestiging van bijzondere paardenhouderijen. Deze bedrijven zijn gelieerd aan de agrarische sector en met name aangewezen op VAB's. De aanwezige bebouwing mag dan ook geheel worden benut. Uitbreiding van bebouwing is in principe niet toegestaan en vervangende nieuwbouw is gekoppeld aan een saneringsregeling.

Gewenste oppervlakte hergebruik	Hergebruik bestaand	Vervangende nieuwbouw
Wonen	Bestaande (voormalige) bedrijfswoning met aangebouwde voormalige bedrijfsruimte	Vervangen niet-karakteristieke bijgebouwen met een oppervlakte groter dan 100 m ² met saneringsregeling tot max. 300 m ² bijgebouwen.
Bedrijfsmatig	Bestaande (voormalige) bedrijfswoning met aangebouwde voormalige bedrijfsruimte en bestaande karakteristieke bebouwing.	
< 500 m ²	Sloop van minimaal dezelfde oppervlakte aan bebouwing elders op het bouwperceel	Sloop van minimaal 2X de oppervlakte die de nieuwbouw beslaat elders op het bouwperceel
501 – 750 m ²	Sloop van 2X de oppervlakte die wordt hergebruikt elders op het bouwperceel	Sloop van minimaal 3X de oppervlakte die de nieuwbouw beslaat elders op het bouwperceel
751- 1000 m ²	Sloop van 3X de oppervlakte die wordt hergebruikt elders op het bouwperceel	Sloop van minimaal 4X de oppervlakte die de nieuwbouw beslaat elders op het bouwperceel

5.2.6 Splitsing van boerderijen

Om het kopen en/of het instandhouden van een boerderij eenvoudiger te maken, zijn er ook mogelijkheden om tot splitsing over te gaan. In de eerste plaats moet het toevoegen van extra woningen op deze wijze passen binnen de beschikbare nieuwbouwruiimte en het beleid in het woonplan. In aanvulling hierop moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- De woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de voormalige bedrijfswoning en de aangebouwde voormalige bedrijfsruimte.
- Het is niet toegestaan om na toekenning van twee woningen, ter behoud van de agrarische verschijningsvorm, in de toekomst twee zelfstandige woningen te realiseren. Er dient sprake te zijn van één hoofdgebouw.
- Splitsen kan zowel in lengterichting als in dwarsrichting (voor en achter gescheiden) mits het oorspronkelijke karakter van het pand behouden blijft;
- De oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan is toegestaan bij één hoofdgebouw, de boerderijsplitsing mag dus niet leiden tot extra bijgebouwen.
- Er is geen extra in- en uitrit toegestaan;
- De bestaande oppervlakte van de boerderij beslaat minimaal 400 m².

5.2.7 Doorgroeien nevenactiviteiten

Een deel van de niet-agrarische activiteiten ontstaat als neventak bij een agrarisch bedrijf. Op het moment dat de zaken goed lopen, neemt het belang van de neventak toe en kan in omvang gelijkwaardig worden aan de agrarische activiteiten of uitgroeien tot hoofdtak. In de beleidsregel Theetuinen en verbreding agrarische bedrijven worden de mogelijkheden voor deze activiteiten uiteengezet. Het beleidskader voor VAB's sluit hierop aan. Nevenactiviteiten kunnen bij het afbouwen (of beëindigen) van de agrarische bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden, worden voortgezet of zich ontwikkelen tot hoofdactiviteit. Een kanttekening daarbij is dat deze opschaling aan andere voorwaarden is verbonden en niet overal toepasbaar is.

5.2.8 Kleinschalige agrarische activiteiten of agrarisch gebruik door derden

Om te anticiperen op situaties waarbij de agrarische activiteit als kleine neventak (of hobbymatig) nog wordt voortgezet, kan hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik worden meegenomen in de bestemmingsregeling. Het is belangrijk dat deze agrarische activiteiten

ondergeschikt zijn aan de niet-agrarische activiteit. Agrarisch gebruik van bebouwing door derden kan hier ook onder vallen (mits geen zelfstandig bedrijf en kleinschalig).

5.3 Onderscheid in gebieden

5.3.1 Onderscheid lint en buitengebied

Het beleidskader is in principe van toepassing op alle VAB's in de gemeente. Binnen het beleidskader wordt er ten aanzien van een aantal aspecten (gebiedsgericht) onderscheid gemaakt. Naast het provinciaal beleid (zie § 5.1) is er nog een aantal andere aspecten die gebiedsgericht onderscheid wenselijk maken. Publieks- en verkeersaantrekkende functies zijn vooral afhankelijk van een goede ontsluiting en een ligging bij voorkeur in of nabij kernen. Functies die geluidhinder veroorzaken, worden juist bij voorkeur in het buitengebied gevestigd (bijv. een aannemersbedrijf met werkplaats, geluidsstudio of dierenpension). Vestiging op korte afstand van woningen in de bebouwde kom is bij deze functies niet wenselijk. Het geluidsplan vormt daarbij het toetsingskader. Ook zal aan de richtafstanden van de VNG-brochure worden getoetst.

5.3.2 Kansrijke locaties

In de Structuurvisie Buitengebied is een aantal locaties aangewezen die met name potentiële mogelijkheden bieden voor recreatieve functies in VAB's. Het gaat om een drietal gebieden: de omgeving van de Groenedijk, de Westerpauwenweg en Woudbloem. Recreatieve verzoeken in deze gebieden worden gestimuleerd. Daarbij kan met name ook worden ingezet op recreatieve ontwikkelingen die de schaal van bijvoorbeeld een bed & breakfast of theetuin ontstijgen maar goed aansluiten bij de bestaande bebouwing en ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Medewerking kan plaatsvinden door middel van herziening van het bestemmingsplan.

5.4 Onderscheid in boerderijtypen

5.4.1 Categorieën

Eén van de uitgangspunten van het beleid is het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van sloop van boerderijen. Om karakteristieke boerderijen te kunnen behouden. Er wordt in het beleid onderscheid gemaakt tussen verschillende boerderijtypen. Bij karakteristieke boerderijen is behoud van het pand namelijk een belangrijk aspect, waarbij instandhouding de tegenprestatie is voor de eigenaar om in aanmerking te komen voor functieverruiming. De criteria voor karakteristieke panden zijn opgenomen in Hoofdstuk 2. Bij niet-karakteristieke boerderijen kunnen nieuwe functies worden toegestaan na de sloop van een deel van de voormalige (niet karakteristieke) bedrijfsgebouwen (en eventueel gedeeltelijk vervangende nieuwbouw).

Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende boerderijtypen:

- Traditionele boerderijvorm - karakteristiek;
- Traditionele boerderijvorm - niet karakteristiek;
- Moderne agrarische bebouwing, en als restcategorie;
- Voormalige bedrijfsgebouwen.

Traditionele boerderijvorm

Onder 'traditionele boerderijvorm' vallen boerderijpanden met een verschijningsvorm die typerend is voor de streek. De panden zijn vrijwel allemaal opgericht tussen 1850 en 1950. De hoofdvorm die qua aantal het meest vertegenwoordigd is in Slochteren is een rechthoekig boerderijpand, waarbij woon- en bedrijfsgedeelte onder één kap zijn gesitueerd. Bij veel van deze panden versmalt het woongedeelte in het voorhuis met krimp (Oldambstertype). Varianten hierop zijn boerderijen met een verbreed bedrijfsgedeelte met soms meerdere kappen (meerkappers). Een andere vorm die in minder mate voorkomt is de kop-romp boerderij waarbij het voorhuis een eigen kap heeft en direct verbonden is aan het achterhuis of met een tussenlid (kop-hals-romp). In bepaalde gevallen heeft het woonhuis daarbij een rijkere uitstraling, die afwijkt van het bedrijfsgedeelte (villaboerderijen).

Moderne agrarische bebouwing

Deze groep bestaat uit agrarische bebouwing met een verschijningsvorm die sterk afwijkt van de traditionele bebouwing. Deze bebouwing is vanuit doelmatigheid en functionaliteit opgezet en bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande bedrijfswoningen met daarbij (vrijstaande) bedrijfsschuren of loodsen. Met de invoering van de eerste grote schaalvergroting en ruilverkavelingen is vanaf de jaren zestig nieuwe agrarische bebouwing hoofdzakelijk in deze (moderne) vorm gebouwd en is gebroken met het bouwen in een regionale bouwstijl.

5.4.2 Traditionele boerderijvorm – karakteristieke boerderijen

Het behoud van de boerderij(vorm) en eventueel aanwezige karakteristieke bijgebouwen is het uitgangspunt. Karakteristieke panden mogen dan ook volledig worden benut voor een nieuwe functie. Om de instandhouding beter te waarborgen wordt voor deze panden een bestemmingsregeling voorgesteld die meer ruimte biedt dan reguliere woningen. In de specifieke woonbestemming (Wonen-VAB) wordt een aan-huis-verbonden beroep bij recht toegestaan. Daarnaast kan aan functies of activiteiten die niet in dit kader passen medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt aangesloten bij de Staat van bedrijven voor gemengd gebied. Het uitgangspunt bij deze bestemming is dat de woonfunctie prominent aanwezig blijft. De andere functies kunnen ondergebracht worden in de voormalige bedrijfsruimte van de boerderij of bijgebouwen. Met een bestemmingswijziging is een geheel andere functie mogelijk voor het pand. De beleidslijn voor bijbehorende niet-karakteristieke (voormalige) bedrijfsgebouwen is opgenomen in 5.4.4.



5.4.2 Traditionele boerderijvorm – niet karakteristieke boerderijen

Het bestaande hoofdgebouw (de boerderij) kan gehandhaafd blijven, bijvoorbeeld als woongebouw. Eventuele bijgebouwen komen in aanmerking voor hergebruik, maar daarbij is wel de saneringsregeling van toepassing. Qua gebruiksmogelijkheden zal uitgegaan worden van het bestaand gebruik. Functieverandering wordt gekoppeld aan een bestemmingswijziging.



5.4.3 Moderne (voormalig) agrarische bebouwing – overige vrijgekomen bebouwing

Indien mogelijk zal aan de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming worden toegekend. De bijbehorende voormalige bedrijfsgebouwen kunnen daarbij gebruikt worden als bijgebouwen voor wonen. Voormalige bedrijfsgebouwen komen in aanmerking voor hergebruik (wijzigingsregeling bestemmingsplan) waarbij de omvang is gekoppeld aan een saneringsregeling (zie 5.2.6).



5.4.4 Voormalige bedrijfsgebouwen / bijgebouwen

Na functieverandering worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (niet zijnde hoofdgebouw) aangemerkt als bijgebouwen. Daardoor is een grotere hoeveelheid bijgebouwen aanwezig dan is toegestaan op grond van bijvoorbeeld de bestemming Wonen. Afhankelijk van de perceelsgrootte is bij recht ten hoogste 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Alles boven deze oppervlakte valt dan onder het overgangsrecht. Bijgebouwen die als “karakteristiek” zijn aangemerkt zijn hiervan uitgezonderd. Bij vervanging van de bijgebouwen kan gebruik worden gemaakt van een saneringsregeling, waarbij de bijgebouwen eenmalig mogen



worden vernieuwd voor bebouwing met een beperktere oppervlakte (zie 5.2.6). Voor alle percelen geldt dat landschapsontsierende bebouwing, vervallen bebouwing of bebouwing in zeer slechte staat afgebroken moet worden na een functieverandering. Ook niet-functionele bouwwerken als silo's en bassins moeten worden verwijderd.

5.5 Planologische regeling VAB's

5.5.1 Overwegingen

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of het beoordelen van een aanvraag om planologische medewerking bepalen bij VAB's de onderstaande overwegingen of een ruimere (gemengde) bestemming tot de mogelijkheden behoort.

- **Bouwvorm:** is er sprake van een traditionele boerderij (met een inpandige woning) of een vrijstaande woning met losse (of via een tussenlid verbonden) gebouwen? Is de boerderij karakteristiek?
- **Omvang bestaande boerderij:** eigenaren/ bewoners van kleinere boerderijpanden (oppervlakte < 300 m²) kunnen over het algemeen goed uit de voeten met een woonbestemming, waarbij de schaal van bedrijvigheid zich beperkt tot een aan-huis-verbonden beroep.
- **Huidige gebruik:** indien er al sprake is van een niet-agrarische activiteit, dan ligt een wijziging van de bestemming (of verruiming) meer voor de hand dan indien het hele pand uitsluitend voor wonen wordt gebruikt.

Uitgangspunt is dat de mogelijkheden voor functieverandering bij karakteristieke boerderijen in beginsel ruimer zijn dan bij moderne agrarische bebouwing. Het schema in paragraaf 5.5.2 toont de verschillende planologische regelingen per boerderijtype met bijbehorende voorwaarden. Daarbij wordt aangesloten bij de indeling die in paragraaf 5.4.1 is genoemd. Het vertrekpunt in het schema is een vrijgekomen boerderij die niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik is maar alleen nog voor wonen. Uit de inventarisatie is voortgekomen dat deze situatie het meest voorkomt, gelet op het grote aantal vrijgekomen panden dat nu alleen als woonboerderij wordt gebruikt.

5.5.2 *Beleidsschema*

Bestemming	Karakteristieke boerderijen	Niet karakteristieke boerderijen	overige vrijgekomen bebouwing
Wonen			
<u>Bouwen</u>	bouwvlak afgestemd op boerderij en eventuele karakteristieke bijgebouwen, handhaven bestaande maatvoering.	bouwvlak afgestemd op boerderij	bouwvlak afgestemd op woning
Oppervlakte (vrijstaande) bijgebouwen	Bij recht 75-100 m ² (afhankelijk van perceelsgrootte)	bij recht 75-150 m ² (afhankelijk van perceelsgrootte)	bij recht 75-150 m ² (afhankelijk van perceelsgrootte)
Vervangen niet-karakteristieke bijgebouwen met een oppervlakte groter dan 100 m ² met saneringsregeling tot max. 300 m ²	met omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo).	individuele afweging	individuele afweging
<u>Gebruik</u>			
vrije beroepen, bed& breakfast, theetuin, hobbymatig agrarisch gebruik	bij recht	bij recht	bij recht
overige aan-huis-verbonden beroepen	bij recht	met omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo)	met omgevingsvergunning voor afwijken van bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo)
mini-camping, groepsaccommodatie, paardenhouderij als nevenactiviteit, dagrecreatieve activiteiten, boerderijwinkel	met omgevingsvergunning, afwijking bestemmingsplan art. 2.12 lid 1 sub a onder 1. Wabo	individuele afweging	individuele afweging

kleinschalige bedrijfsfuncties: zakelijke dienstverlening maatschappelijke dienstverlening educatieve doeleinden bedrijven (staat van bedrijven – functiemenging)	met omgevingsvergunning, afwijking bestemmingsplan art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo	individuele afweging	individuele afweging
Gemengd – VAB of Gemengd - 2 (wonen en/of lichte bedrijvigheid zakelijke / maatschappelijke dienstverlening, educatieve doeleinden)	Gemengd – VAB met wijziging art. 3.6 Wro - instandhouden karakteristieke bebouwing - slopen overtollige niet-functionele bebouwing. - vervangende nieuwbouw max. 1000 m ² aan bebouwing (conform saneringsregeling)	Gemengd –2 met wijziging art. 3.6 Wro	Gemengd- 2 met wijziging art. 3.6 Wro
Agrarisch – paardenhouderij (bijzondere paardenhouderijen)	met wijziging art. 3.6 Wro - instandhouden karakteristieke bebouwing - bij hergebruik geen saneringsregeling bij hergebruik	met wijziging art. 3.6 Wro	met wijziging art. 3.6 Wro
Recreatie – (verblijfsrecreatie) (dagrecreatie) Bedrijf – (tot en met categorie 3.1) Maatschappelijk – (zorgfunctie)	individuele afweging (herziening bestemmingsplan) - vervangende nieuwbouw, max. 1000 m ² aan bebouwing (conform saneringsregeling) - slopen overtollige niet-functionele bebouwing.	individuele afweging (herziening bestemmingsplan) - vervangende nieuwbouw, max. 1000 m ² aan bebouwing (conform saneringsregeling) - slopen overtollige niet- functionele bebouwing.	individuele afweging (herziening bestemmingsplan) - vervangende nieuwbouw, max. 1000 m ² aan bebouwing (conform saneringsregeling) - slopen overtollige niet- functionele bebouwing.

5.5.3 Toelichting kleinschalige bedrijfsfuncties

Aan karakteristieke bebouwing met een woonfunctie wordt een bestemming toegekend (Wonen-VAB) waarbij een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om bedrijfsactiviteiten toe te staan. Het gaat daarbij om functies die naast het wonen plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Naast maatschappelijke en zakelijke dienstverlening betreft dit lichte bedrijvigheid passend binnen de Staat van Bedrijven- Gemengd (milieucategorie 1 en 2), zie bijlage 2. Het onderscheid tussen de bedrijfsactiviteiten die binnen het afwijkingskader vallen en nieuwe functies die mogelijk zijn na een bestemmingswijziging heeft te maken met de volgende voorwaarden die aan de (lichtere) afwijkingsprocedure zijn verbonden:

- de bedrijfsfunctie blijft ondergeschikt aan de woonfunctie, ten hoogste 40% van het grondgebonden oppervlak van de bebouwing mag worden gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten;
- maatschappelijke functies blijven beperkt tot 'maatschappelijke dienstverlening'. De beperking ten opzichte van maatschappelijke voorzieningen betekent onder meer dat kinderopvang (uitgezonderd gastouderopvang) hier niet onder wordt gerekend.
- de oppervlakte voor educatieve doeleinden bedraagt ten hoogste 200 m², dit om een grote publieksaantrekkende en verkeersaantrekkende werking te voorkomen bij bijvoorbeeld functies als cursus- en opleidingscentra.
- bij zorgfuncties is alleen dagopvang toegestaan (geen nachtopvang van cliënten).

HOOFDSTUK 6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Opstellen van beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op een eenvoudige wijze, dus zonder een planherziening, aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekend gemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

Inherente afwijkingsbevoegdheid

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van beleidsregels rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden wordt niet verstaan dat het vertrouwen is opgewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van de beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

Inspraak en vaststellen van beleidsregels

Uit de wet vloeit geen verplichting voort dat een beleidsregel ter inzage moet worden gelegd waarbij aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Wel is door burgemeester en wethouders, op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening, besloten de concept beleidsnotitie voor inspraak ter inzage te leggen. Hierbij is besloten om niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3:4 Algemene Wet bestuursrecht te volgen en de beleidsregel 4 weken ter inzage te leggen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om gedurende deze termijn inspraakreacties schriftelijk in te dienen. Kennisgeving van de ter inzagelegging is vooraf gedaan in het huis-aan-huisblad "t Bokkeblad" en op de gemeentelijke website.

Inwerking treden beleidsnotitie

Op grond van artikel 3:42 Awb heeft bekendmaking van de beleidsnotitie plaatsgevonden door kennisgeving in het huis-aan-huisblad "t Bokkeblad". De beleidsregel is de dag na bekendmaking in werking getreden. Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel, niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

6.2 Implementeren van de beleidsregel

De beleidsnotitie kan worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen waarbij voor de motivering wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels.

6.2.1 Bestemmingsplan

Voor een effectieve (handhaving en) uitvoering is het van belang om niet alleen het beleid vast te stellen, maar ook om het beleid in het bestemmingsplan vast te leggen. Momenteel is de gemeente Slochteren bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Slochteren zal zowel voor het stedelijk gebied als voor het landelijk gebied afwijkings- en wijzigingsregels worden opgenomen voor functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

6.3 Handhaving

De inhoud van de beleidsregel zal niet alleen worden gebruikt om verzoeken om ontheffing of herziening van het bestemmingsplan te beoordelen. Ook in geval van bestaande situaties die tot nu toe niet zijn gelegaliseerd, zal worden getoetst of de situatie al dan niet legaliseerbaar is.

6.4 Exploitatieovereenkomst

Door het toepassen van een ruimere bestemmingsregeling op voormalig agrarische bouwpercelen ontstaan er ruimere planologische mogelijkheden, waardoor een bouwplan in de zin van het Bro kan ontstaan, en er een exploitatieplan nodig is. Als er sprake is van een bouwplan volgens het Bro ligt de economische uitvoerbaarheid in handen van particuliere initiatiefnemers, zodat een exploitatieovereenkomst niet in de rede ligt.

Op grond van artikel 6.12 van de Wro moet de raad bij vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet noodzakelijk indien geen bouwplan ontstaat als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

HOOFDSTUK 7. COMMUNICATIE

Voortraject

In het voortraject is het onderwerp diverse malen besproken met LTO Noord, afdeling Slochteren. Ook is daarbij een eerdere conceptversie van het beleid aan hen voorgelegd. Op- en aanmerkingen zijn daarbij meegenomen in de voorliggende versie. Daarnaast is het thema op hoofdlijnen opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied. Tijdens het proces van deze structuurvisie zijn reacties op het onderwerp Vrijkomende Agrarische Bebouwing binnengekomen. Bij de beantwoording is waar mogelijk verwezen naar de voorliggende beleidsnotitie.

Inspraak

Voor de beleidsnotitie VAB is een specifieke inspraakprocedure gevolgd, vergelijkbaar met de eerder vastgestelde beleidsregels (vier weken ter inzage). Deze wijkt af van de procedure die is genoemd in de Inspraakverordening. De Algemene wet bestuursrecht is hierbij niet van toepassing.

Vooroverleg

De beleidsnotitie VAB is als ontwerp ook beschikbaar worden gesteld aan een aantal vooroverlegpartners, waaronder de provincie, LTO-Noord afdeling Slochteren, historische verenigingen en Bond Heemschut. De reacties van de historische verenigingen en LTO-Noord zijn beantwoord in de (reactie)nota Inspraak en overleg.

VERKLARENDE WOORDENLIJST

(agrarische) nevenactiviteit

Een bedrijfsmatige activiteit die voorziet in een aanvulling op het inkomen van de agrariër, maar die in meerdere opzichten (ruimtelijk, functioneel en economisch) ondergeschikt blijft aan het aanwezige hoofdberoepsbedrijf;

agrarisch verwante bedrijven

Bedrijven die gerelateerd zijn aan de agrarische sector en/of een binding hebben met het landelijk gebied, hieronder wordt verstaan productiegerichte paardenhouderij, hoveniersbedrijf, dienstverlening ten behoeve van de landbouw, hoefsmederij en loonbedrijf. Ook een zorgboerderij kan als agrarisch verwant bedrijf worden getypeerd.

ambachtelijke bedrijvigheid

Het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen alsmede het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

bouwwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;

dienstverlening

Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

groepsaccommodatie:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd om door uitsluitend groepen van personen, die zijn hoofdverblijf elders hebben, kortdurend recreatief te verblijven. Een groepsaccommodatie kent per definitie gemeenschappelijk gebruik van keuken en verblijfsruimten. Vormen van verblijfsrecreatie die gelijk kunnen worden gesteld aan een groepsaccommodatie zijn: (jeugd)herbergen, kamphuizen en kampeerboerderijen.

maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

monumentaal erf

Een erf met enkele, afhankelijk van het landschapstype specifieke kenmerken, zoals bijvoorbeeld grachten, een slingertuin, een hoogstam fruitboomgaard of een verhoogde ligging op een huiswierde (POV, 2009);

voormalige agrarische bebouwing

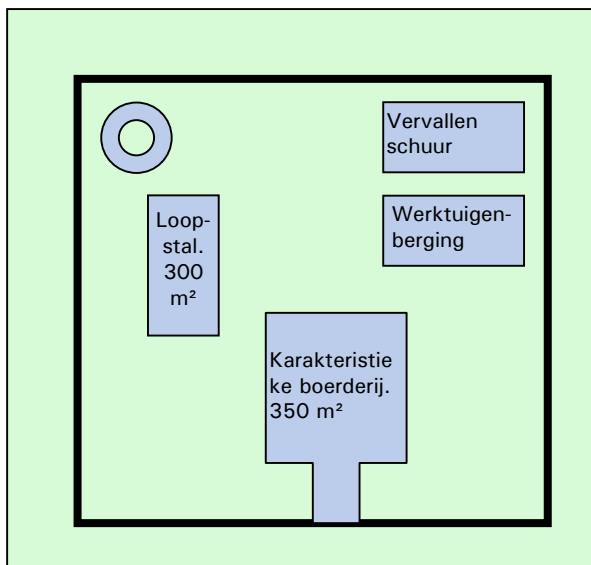
Bebouwing op een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel dat minimaal voor een periode van vijf jaar voor agrarische doeleinden is gebruikt en door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt of is vrijgekomen, waardoor hier een niet-agrarische functie kan worden gevestigd;

Bronnen

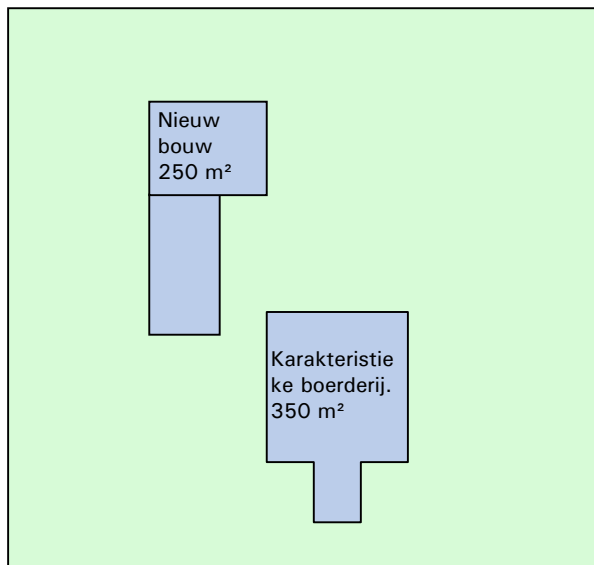
Provincie Groningen (2005):	Provinciaal Omgevingsplan 2
Provincie Groningen (2008):	ontwerp Provinciaal Omgevingsplan 3
	ontwerp provinciale omgevingsverordening
Gemeente Lochem (2006):	Interim-beleidsnotitie Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem
Gemeente Slochteren (2009)	Beleidsnotitie Theetuinen en verbreding agrarische bedrijven
Gemeente Zuidhorn (2009)	Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied
Ministerie van VROM (2008):	RO standaarden en regels 2008
Vrom inspectie, regio Noord (2007)	Handreiking aanpak vervallen panden
Vrom inspectie, regio Noord (2007)	Handreiking transitie agrarische bebouwing

BIJLAGEN

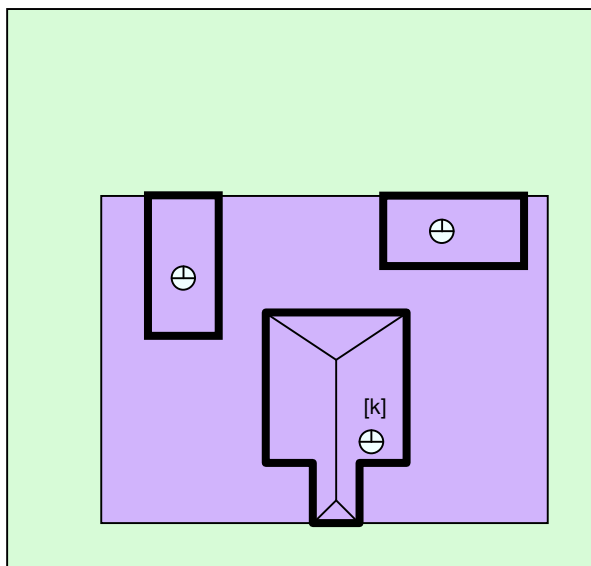
Bijlage 1: Verbeelding bebouwingsregeling



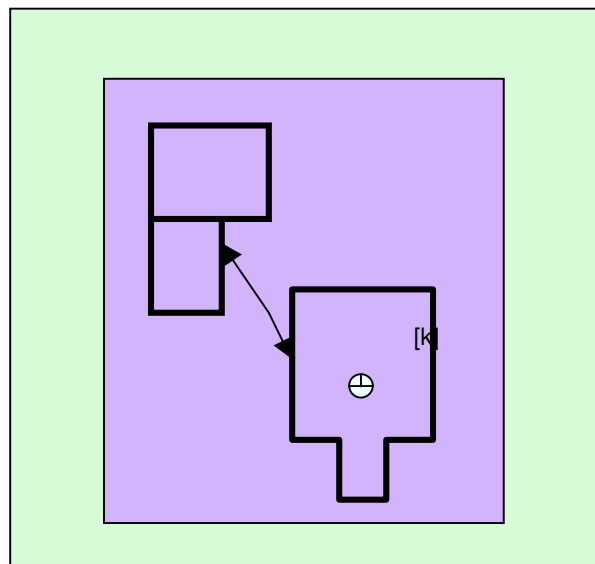
Bestaande situatie agrarisch complex
(Agrarische bestemming met bouwvlak).
Bebouwd oppervlak = 1500 m²



Wens ondernemer: benutten boerderij en gedeelte van stal plus een gedeelte nieuwbouw
Bebouwd oppervlak = 900 m²



Mogelijkheid ingevolge provinciale verordening. Bebouwd oppervlak = 1000 m²



Gewenst oppervlak minus opp. boerderij: $900 - 350 = 550 \text{ m}^2$, waarvan:

1. 300 m² hergebruik.
2. 250 m² vervangende nieuwbouw.

Benodigde sloop (systeem saneringsregeling)

1. 300 m² (hergebruik < 500 m²)
2. 2×200 (herbouw < 500 m²) + 3×50 (nieuwbouw tussen 501 - 750 m²) = 550 m²

Totaal benodigde sloop: **850 m²**.

Conclusie: realisatie plannen is mogelijk in deze situatie.

Bijlage 2: Staat van Bedrijven – Gemengd