

**HANDREIKING HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN AGRARISCHE
BEDRIJFSBEOUWING IN HET BUITENGEBIED (VAB)**



Januari 2016

Begripsomschrijvingen

Aan het buitengebied gebonden bedrijven:

Bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf met eigen kweek, paardenpension/ -stalling, kennel/ dierenasiel en hondensportaccommodatie.

Agrarisch bijgebouw:

Een agrarisch gebouw dat zowel in architectonische als functionele zin, ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde perceel gelegen agrarische hoofdgebouw.

Agrarisch hoofdgebouw:

Een gebouw dat architectonisch of bouwkundig gezien deel uitmaakt van de agrarische bedrijfswoning.

Agrarische verwante bedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

Ambachtelijke bedrijven:

Kleinschalige bedrijven die gericht zijn op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht. Voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bierbrouwerijen, klokkenmakerijen, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen.

Bebouwing met karakteristieke waarde en/of beeldbepalende waarde:

Bebouwing die in gemeentelijke beleidsdocumenten is aangewezen als bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde.

Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Extensieve dagrecreatie:

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen.

Extensieve verblijfsrecreatie:

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions.

Functieverandering:

Vormen van hergebruik - al dan niet door middel van sloop of herbouw- waarvoor een bestemmingsverandering noodzakelijk is.

Kas:

Een gebouw waarvan de wanden en het dak hoofdzakelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten.

Kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik en waarvan de exploitatie direct afhankelijk is van de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijssalons.

Monumentale bebouwing:

Bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

Opslagbedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, be- of verwerking, handel of soortgelijke activiteiten. Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven.

Overige bedrijven:

Andere vormen van bedrijvigheid die niet onder de andere genoemde categorieën vallen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn architectenbureaus, grafische bedrijven, aannemersbedrijven en installatiebedrijven.

Verevening

Maatregelen ter versterking van natuur en landschap als compensatie voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied:

Agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die zijn functie waarvoor deze eerder is bestemd, vergund en gebruikt heeft verloren of op korte termijn gaat verliezen.



Agrarische bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde

Inhoudsopgave

Januari 2016	1
Leeswijzer	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Achtergrond	6
1.2 Doelstellingen	8
1.3 Beleidsstatus	8
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering	10
2.1 Gebiedskarakteristiek	10
2.2 Uitgangspunten.....	11
2.3 Algemeen functieverandering.....	11
Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Verbouw van vrijgekomen karakteristieke/beeldbepalende bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden	13
3.3 Nieuwe woning(en)	13
3.3.1. Flexibiliteit grenswaarden bouwmogelijkheden woning.....	15
3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop.....	15
3.4.1. Nieuwe bijgebouwen	15
3.4.2. Uitbreiding van een bestaande woning.....	16
3.4.3. Saldering	17
3.5 Glastuinbouw.....	17
3.5.1 Nieuwe woning(en)	18
3.5.2 Flexibiliteit grenswaarden bouwmogelijkheden woning	19
3.5.3 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop	19
3.6 Uitwisselbaarheid bebouwing	20
Hoofdstuk 4 Functieverandering naar werken	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Voorwaarden hergebruik	21
4.3 Regeling hergebruik	22
4.4 Flexibiliteit grenswaarden hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing	24
4.5 Glastuinbouw.....	24
Bijlage 1 Sloopverplichting	25

Leeswijzer

De regionale handreiking "Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" is opgedeeld in vier hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt kort de aanleiding geschetst voor het ontwikkelen van dit beleidskader en is aangegeven welke doelstellingen met het beleidskader worden nagestreefd. Daarnaast wordt ingegaan op de status van het beleidskader en de wijze waarop gemeenten kunnen omgaan met verzoeken tot functieverandering.

In hoofdstuk 2 wordt het landschappelijke karakter van de regio Rivierenland beknopt beschreven en is ingegaan op de aard en het karakter van de agrarische bedrijven die in de regio gevestigd zijn. Verder worden de algemene uitgangspunten gepresenteerd waaraan hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in alle gevallen moet voldoen.

In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor woonfuncties en de voorwaarden waaronder hier mogelijkheden voor worden geboden. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en vrijgekomen solitair gelegen kassen.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke mogelijkheden de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bieden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige doeleinden. Er wordt aandacht besteed aan de voorwaarden voor hergebruik, de mogelijkheden voor hergebruik per type bedrijvigheid, de mogelijkheden voor sloop en vervangende nieuwbouw en nieuwbouw van bedrijfsruimte in ruil voor de sloop van kassen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In Nederland neemt het aantal agrarische bedrijven al vele decennia gestaag af. In 1960 waren er bijvoorbeeld nog 301.000 bedrijven. In 2013 waren hiervan nog ruim 67.000 bedrijven over. Alleen al vanaf 2000 is dat aantal met 31 procent afgenomen. De oppervlakte landbouwgrond is in de periode 2000-2013 daarentegen met slechts 7 procent afgenomen¹. De boerenbedrijven zijn dus steeds groter geworden. Deze schaalvergroting, in combinatie met onder meer een verdere intensivering, specialisering en professionalisering, zorgt ervoor dat de agrarische sector concurrerend kan werken binnen een open wereldmarkt.

Een bijkomend negatief effect van de afname van het aantal bedrijven is dat agrarische bedrijfsbebouwing haar oorspronkelijke functie verliest. In de beginperiode ging het vooral om kleine karakteristieke boerderijtjes die relatief makkelijk konden worden getransformeerd in woonboerderijen. De laatste decennia komen echter steeds grotere complexen leeg te staan, waarbij geschikte vormen van hergebruik minder makkelijk te realiseren zijn. Deels komt dit omdat de bebouwing vanuit een bouwkundig oogpunt niet altijd geschikt is voor een ander gebruik (bijvoorbeeld glasopstanden of varkensschuren). Daarnaast speelt ook mee dat de overheden van oudsher terughoudend zijn geweest met het toelaten van nieuwe functies in het landelijke gebied. Omdat leegstand van gebouwen op termijn echter leidt tot ongewenste verrommeling van het landelijke gebied zijn de overheden de afgelopen jaren actiever gaan nadenken over het onderwerp "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing".

Door Regio Rivierenland is in 2008 het "Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied" vastgesteld. Dit beleidskader was een uitwerking van het provinciaal beleid zoals vastgelegd in het toenmalige Streekplan Gelderland 2005. Van het streekplanbeleid kon worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen werd en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken konden beargumenteren waarom afgeweken werd. Door de gemeenteraden van de bij de regio aangesloten gemeenten is het beleidskader, al dan niet in (licht) aangepaste vorm, vastgesteld.

In de periode na 2008 is de regeling beleidsmatig toegepast, en door de meeste gemeenten ook doorvertaald in hun bestemmingsplannen "Buitengebied". Dit heeft er toe geleid dat medewerking kon worden verleend aan diverse initiatieven waarbij agrarische bedrijfsbebouwing werd gesloopt om plaats te maken voor woningen. Ook zijn er andere bedrijfsfuncties in de bebouwing toegelaten (al of niet in combinatie met sloop van boventallige bebouwing). Dit kwam de vitaliteit én de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het buitengebied ten goede. In zoverre heeft het beleidskader wel degelijk een positieve bijdrage geleverd aan het bestrijden van leegstand in het landelijke gebied. Dit ondanks het feit dat door de economische crisis van de afgelopen jaren er minder vraag was naar nieuwe woningen of nieuwe bedrijfslocaties.

Ondanks de lokale successen is uit een recente evaluatie van het beleidskader ook duidelijk geworden dat het beleid op onderdelen zou kunnen worden verbeterd. De sterke nadruk op kwantitatieve normen (sloopverplichtingen) heeft bijvoorbeeld tot gevolg gehad dat initiatieven die in potentie een ruimtelijke kwaliteitsverbetering konden opleveren niet doorgingen omdat (net) niet voldaan werd aan de minimale sloopvereiste. Ook is tegen de wens van de gemeenten in onder invloed van de provincie in 2008 teveel nadruk gelegd op de bouw van woongebouwen in plaats van vrijstaande woningen. De praktijk van de afgelopen jaren leert echter dat er weinig behoefte is aan woongebouwen. Bovendien worden woongebouwen in hun verschijningsvorm vaak niet als passend ervaren in het landelijke gebied.

Omdat Regio Rivierenland ook de komende jaren te maken zal krijgen met een toename van de hoeveelheid vrijkomende bebouwing (zie kader) is besloten het beleidskader uit 2008 te actualiseren. Daarbij is gekozen om de hoofdopzet van dat beleidskader in stand te laten en vooral de door de gemeenten voorgedragen verbeteringen te verwerken. Nog steeds gaat het daarbij in essentie om een keuze tussen sloop van alle opstallen in ruil voor een vorm van woningbouw óf het toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties. Door de

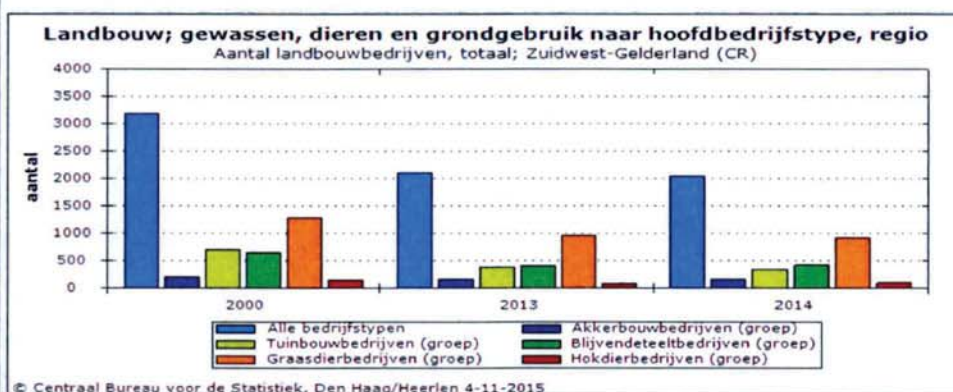
¹ Kengetallen afkomstig van het CBS

overprogrammering in de woningbouwplannen en het overaanbod van bedrijventerreinen is die keuze mogelijk niet altijd evident. Op gemeentelijk niveau zal daarom vaak afstemming nodig zijn met onder meer het lokale woningbouwbeleid en het regionaal woningbouwprogramma.

Nieuwe oplossingen om de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing tegen te gaan worden in deze nota niet aangereikt. Een vaak genoemde financiële saneringsregeling overstijgt in ieder geval de gemeentelijke mogelijkheden. Wel zal er op lokaal niveau ruimte moeten zijn om creatieve dwarsverbanden te leggen tussen het toelaten van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied (anders dan de in deze nota genoemde vormen van wonen en werken) en het saneren van agrarische bedrijfsgebouwen. Mogelijk zal de agrarische sector zelf ook meer verantwoordelijkheid moeten dragen bij het saneren van bedrijfsgebouwen.

Vrijkomende agrarische bebouwing in Regio Rivierenland

Het aantal landbouwbedrijven neemt ook in de regio Rivierenland gestaag af. In het Coropgebied Zuidwest-Gelderland (= Regio Rivierengebied) waren er 2014 nog 2.049 landbouwbedrijven, tegenover 3.193 in het jaar 2000. Een afname van ± 36%. Ook in de voorafgaande periode was al sprake van een sterke afname van het aantal bedrijven. In 1980 waren er bijvoorbeeld nog 4693 bedrijven. Het totale aantal bedrijven over de gehele periode 1980-2014 is dus met 56% afgenomen.



In een studie van Alterra Wageningen (Nadere analyse vrijkomende agrarische bebouwing in Gelderland, maart 2015), dat in opdracht van de provincie Gelderland is opgesteld, wordt voorspeld dat in het Rivierenland (is Coropgebied Zuidwest Gelderland met Druten) tussen 2012 en 2030 bijna 1 miljoen m² agrarische bebouwing vrij zal komen, waarvan 2/3 zal bestaan uit (vrijstaande) bedrijfsgebouwen. De rest bestaat uit woonhuizen en daaraan verbonden bijgebouwen. In de graasdierhouderij (met name melkvee) komt de meeste agrarische bebouwing vrij. In het Rivierenland is ruim de helft van de vrijkomende bebouwing (540.000 m²) afkomstig van de graasdiersector. De tuinbouw en/of blijvende teelt is relatief sterk vertegenwoordigd (180.000 m²). Relatief weinig gebouwen van de intensieve veehouderij komen vrij (80.000 m²). Dit komt overeen met de relatieve afwezigheid van deze sector in het rivierengebied. Een groot deel van de bebouwing dat vrijkomt is gebouwd in de periode 1970-2000. Bij de graasdierbedrijven gaat het dan om de eerste generatie ligboxenstallen. Vaak hebben deze gebouwen ook nog asbestdaken.

In het rapport van Alterra wordt verder gesteld dat niet ieder vrijkomend agrarisch erf en/of gebouw hetzelfde potentieel voor ontwikkeling heeft. Vooral verder van de grotere woonkernen en snelwegen gelegen bebouwing is minder kansrijk. Voor die bebouwing ligt sloop het meest voor de hand. Dit is ook van toepassing voor bebouwing gelegen in waardevolle landschappen of in het Gelders Natuurnetwerk.

Alterra geeft in haar rapport nog een belangrijk signaal af. Het stelt: **"Innovatieve oplossingen voor zowel herbestemmen als sloop van de vrijkomende schuren zullen naast die nu al gebruikelijke oplossingen hard nodig zijn. Slimme deals zijn nodig voor de financiering van de transformatie. Daarbij valt te denken aan het meekoppelen van zaken zoals schaalvergroting veehouderij, asbestverwijdering, banenplannen, krimp, innovaties en wellicht duurzame energieproductie/mestverwerking. Gezien de grote omvang en complexiteit van de problematiek met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwing dienen overheden, ondernemers en gebruikers samen de handschoenen op te pakken."**

1.2 Doelstellingen

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken.

Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving waarbij de nieuwe bewoners ook bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van het buitengebied;
- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na beëindiging van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien.



Landschappelijke kwaliteit buitengebied vergroten door sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing

1.3 Beleidsstatus

Dit beleidskader is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland te weten gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.

Dit beleidskader is in eerste aanleg een handreiking voor de betrokken gemeenten. Zij kunnen dit beleidskader waar gewenst of nodig verder uitwerken en eventueel opnemen in hun bestemmingsplannen.

Voorts kunnen aan dit beleidskader geen rechten worden ontleend. Het blijft een gemeentelijke afweging of individuele initiatieven strekken tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoen aan het begrip "een goede ruimtelijke ordening". Bij die afweging kunnen ook andere ontwikkelingen die niet in dit beleidskader zijn benoemd van belang zijn, zoals bijvoorbeeld beleid van andere overheden, "woningbouwcontingenten" of milieuzoneringen.

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing". Dit in tegenstelling tot de tijd van het streekplan Gelderland 2005. Gemeenten hebben dus nu, rekening houdende met algemene (provinciale) beleidskaders, meer ruimte om zelf invulling te geven aan dit onderwerp. Tegelijkertijd willen de bij de regio Rivierenland betrokken gemeenten met het opstellen van dit beleidskader ook voorkomen dat binnen de regio totaal verschillend wordt omgegaan met vrijkomende bebouwing. Maatwerk met inachtneming van algemene spelregels zal in de praktijk de voorkeurswerkwijze zijn.

Het beleid zoals verwoord in deze nota is niet van toepassing intensiveringsgebieden en reserveconcentratiegebieden voor de glastuinbouw en paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard en in de concentratiegebieden glastuinbouw bij Est en Tuil in de gemeente Neerijnen. In deze gebieden ligt het primaat bij intensivering van de (glas)tuinbouw.

Daarnaast kunnen gemeenten aanvullende gebieden aanwijzen waar zij geen of beperktere ruimte willen bieden voor functieverandering. Redenen hiervoor kunnen zijn dat gemeenten een gebied in de toekomst willen bestemmen voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling, woningbouw of intensivering van de agrarische functies en het daardoor niet wenselijk vinden om kapitaalintensieve investeringen toe te staan.

Medewerking van de gemeente is verder afhankelijk van de mate waarin functieverandering voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader en de lokale situatie.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering

2.1 Gebiedskarakteristiek

De regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waar van oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies. Wat betreft de agrarische functies gaat het veelal om relatief kleine bedrijven waarvan een groot deel actief is in de fruitteelt. Op veel plaatsen zijn kassen en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zoals foliekassen aanwezig. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn vaak een combinatie van oudere bakstenen schuren en moderne damwandloodsen.



Gemeenten van Regio Rivierenland

De verwachting is dat een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven op de oeverwallen door hun relatief beperkte omvang de komende tijd de bedrijfsvoering zal beëindigen. Voor de monumentale of beeldbepalende oudere bakstenen schuren geldt dat verbouw tot woon- of werkruimte een goede optie is, mits de bouwkundige kwaliteit van de schuren nog relatief goed is, en de schuren qua vormgeving geschikt zijn als woon- of werkruimte. Voor de moderne damwandloodsen geldt dat hergebruik voor bedrijfsmatige functies een optie is maar dat vervangende nieuwbouw in sommige gevallen de voorkeur verdient om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

De komgebieden worden gekenmerkt door hun landschappelijk open karakter. Het zijn laaggelegen en relatief natte gebieden die van oudsher niet geschikt waren voor bebouwing. De gebieden werden veelal gebruikt voor melkveehouderij. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn als gevolg van de ruilverkaveling linten van boerderijen gebouwd door de kommen. De agrarische bedrijven die in de komgebieden zijn gevestigd zijn relatief omvangrijke melkveehouderijen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn relatief nieuw en bestaan uit een combinatie van bakstenen schuren en damwandloodsen. De verwachting is dat de agrarische sector in de komgebieden meer toekomstperspectief heeft dan op de oeverwallen. De meeste gronden zullen dan ook agrarisch gebruikt blijven worden. Wel zal door schaalvergroting een deel van de bedrijven verdwijnen waarna de agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Daarbij gaat het om relatief grote oppervlaktes in de vorm ligboxenstallen. Hergebruik is soms een goede optie maar niet altijd wenselijk vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt.

Karakteristiek open komgebied



In de Bommelerwaard zijn relatief veel paddenstoelenkwekerijen gevestigd met omvangrijke bedrijfsloodsen. Deze loodsen zijn weliswaar geschikt voor verschillende vormen van bedrijfsmatig hergebruik, maar uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het vaak ook wenselijk te streven naar sloop en vervangende nieuwbouw van bedrijfsruimte of van woningen.

2.2 Uitgangspunten

Er is een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen.

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan)²;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming al is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader is voor beide soorten bebouwing het begrip "**vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied**" van toepassing;
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

2.3 Algemeen functieverandering

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan – onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden – worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. In de onderstaande tabel wordt – zonder inhoudelijk verder in te gaan op regelingen en voorwaarden – weergegeven welke mogelijkheden de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bieden voor functieverandering en waar deze mogelijkheden in dit beleidskader verder worden uitgewerkt.

Sloop	Verandering	Verwijzing
Omvangrijke sloop > m 1000m ² bedrijfsgebouw of > 800m ² paddenstoelenteelt	Nieuwe woning(en)	Paragraaf 3.2, 3.3.
Geringe sloop	Nieuwe bijgebouwen Uitbreiding bestaande woning Saldering	Paragraaf 3.4
Omvangrijke sloop glastuinbouw >3500m ²	Nieuwe woningen(en)	Paragraaf 3.5.1/2
Geringe sloop glastuinbouw	Nieuwe bijgebouwen Uitbreiding bestaande woning Saldering	Paragraaf 3.5.3
Sloop of hergebruik	Nieuwe werkfunctie	Hoofdstuk 4

² In het buitengebied liggen ook niet-agrarische bedrijfsgebouwen die leeg kunnen komen te staan. Hoewel het hier in de praktijk om een minder omvangrijke ruimtelijke opgave gaat, zitten er overeenkomsten met de problematiek van vrijkomende agrarische gebouwen. Dit beleidskader is echter niet toegespitst op de niet-agrarische bedrijfscomplexen. Bij die complexen spelen aanvullende aandachtspunten mee, zoals het feit dat er verschillende bestemmingen (toegelaten milieucategorieën) van toepassing kunnen zijn, en er daardoor meer diversiteit is in hergebruiksmogelijkheden.

Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen

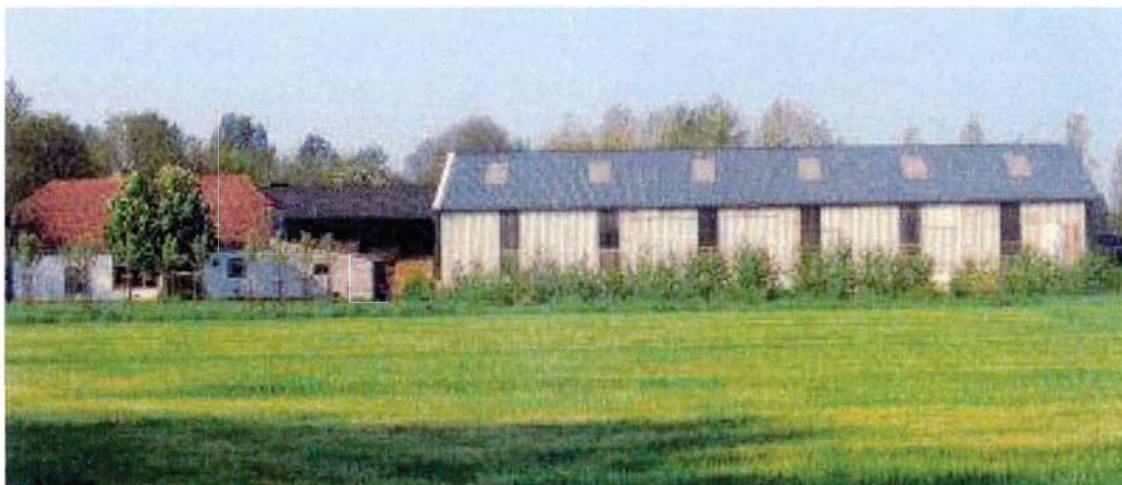
3.1 Inleiding

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkaavel in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Behalve voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen wordt in paragraaf 3.5 ook een regeling gepresenteerd voor sanering van leegstaande kassen.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen met een monumentale of beeldbepalende waarde verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;
- een nieuwe woning of woningen worden gebouwd;
- een nieuw bijgebouw worden opgericht of een bestaand bijgebouw worden vergroot;
- de inhoud van een bestaande woning worden vergroot.

In de paragrafen 3.2 t/m 3.6 wordt uitgebreid ingegaan op de bovengenoemde mogelijkheden. De regeling is bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te behouden en landschaps-ontsierende bebouwing te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden "terugverdiend" door de bouw van één of meerdere woningen. De sloop van relatief geringe hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing (< 1000 m²) kan worden "terugverdiend" door de verruimde mogelijkheden die de gemeenten bieden voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van de bestaande woning.



Sloopkosten van vrijgekomen agrarische bebouwing kunnen worden bekostigd uit extra te verkrijgen bouw mogelijkheden

De in dit beleidskader genoemde verruimde mogelijkheden voor de bouw van woningen of bijgebouwen of het uitbreiden daarvan, worden enkel geboden op voorwaarde dat **alle** bedrijfsgebouwen, bouwwerken en bijbehorende voorzieningen (zie overzicht in bijlage 1) op het perceel worden gesloopt. Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden de bouwwerken en bijbehorende voorzieningen niet meegerekend.

3.2 Verbouw van vrijgekomen karakteristieke/beeldbepalende bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden

Gemeenten achten het van belang dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijft.

Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat **alle** vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Voor deze bebouwing kunnen – afhankelijk van de oppervlakte hiervan – wel mogelijkheden worden geboden voor de bouw van een woning, de uitbreiding van de bestaande woning of de uitbreiding van bijgebouwen conform de regeling die in paragraaf 3.3 t/m 3.4 is beschreven. Hierbij geldt wel dat gemeenten scherpe eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

3.3 Nieuwe woning(en)

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en laanboomteelt (Betuwe), glastuinbouw (sier- en fruitteelt) en de paddenstoelenteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – één of meerdere woningen op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwmogelijkheden te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer gemeenten van mening zijn dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking. Gelet op de karakteristiek van het buitengebied en de vraag vanuit de markt wordt er in beginsel gekozen voor vrijstaande woningen, welke als meest passend worden beschouwd in het landelijke gebied.

De gemeenten leggen de nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland (met name in de fruit- en paddenstoelenteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele agrarische uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is in onze ogen dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies zoals kassen

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
< 1000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	Geen mogelijkheden voor woningbouw
1000-2500 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	1 vrijstaande woning
2500-5000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
>5000 m ² te slopen bedrijfsbebouwing	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering
<800 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	Geen mogelijkheden voor woningbouw
800-1600 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	1 vrijstaande woning
1600-3200 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
>3200 m ² te slopen bedrijfsbebouwing voor de paddenstoelenteelt	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering

Naar aanleiding van bovenstaande: voor bebouwing die voor de paddenstoelenteelt in gebruik is geweest, achten de gemeenten het wenselijk om een lagere sloopeis te hanteren. Doordat de restwaarde van deze bebouwing vaak nog aanzienlijk is en de sloopkosten hoog, zou een initiatiefnemer de kosten voor omvangrijke sloop niet kunnen terugverdienen door de bouw van een woning. Dat zou tot gevolg hebben dat de bebouwing blijft staan en verpaupert en /of gebruikt wordt voor illegale doeleinden. Zeker bij bebouwing met een dergelijke hoge landschappelijke impact achten de gemeenten dit zeer onwenselijk.

Voor de bouw van nieuwe woningen gelden – naast de uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 2.1 – de volgende voorwaarden:

- **alle** op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen dienen te worden gesloopt/verwijderd (ook al is dit meer dan 2.500 m² of 1600 m² paddenstoelenteelt en ook al telt de oppervlakte hiervan niet mee bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend (zie ook bijlage 1).
- Uitgangspunt is dat nieuwbouw plaatsvindt op het perceel waar ook de sloop plaatsvindt. Soms zijn daartoe aantoonbaar geen mogelijkheden of is een andere locatie ruimtelijk gezien een goed alternatief. In deze gevallen kan de nieuwbouw ook op een andere locatie/perceel binnen de gemeente plaatsvinden, mits daarbij een, vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, goed plan wordt overlegd.
- De maximale omvang van de nieuw te bouwen woning(en) wordt door de individuele gemeente bepaald, waarbij kan worden aangesloten op de huidige mogelijkheden voor bestaande woningen zoals die in de bestemmingsplannen zijn vastgelegd.
- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen;
- nieuw te bouwen woningen mogen niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven. Gemeenten zullen bij het verlenen van goedkeuring aan het oprichten van nieuwe woningen, de belangen die gediend zijn met functieverandering dan ook moeten afwegen tegen de toekomstperspectieven en -plannen van omliggende (agrarische) bedrijven.

3.3.1. Flexibiliteit grenswaarden bouwmogelijkheden woning

Er doen zich gevallen voor waarbij (net) niet aan de grenswaarde voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een woning kan worden voldaan. Het uitbreiden van een bestaande woning of het bouwen van extra bijgebouwen is vanuit financieel oogpunt niet aantrekkelijk of leidt niet tot een kwaliteitsverbetering. Dit leidt ertoe dat de verouderde opstallen blijven staan en verder verpauperen, terwijl sloop vanuit kwalitatief oogpunt de beste oplossing zou zijn.

Daarom kunnen gemeenten afwijken van de grenswaarde van 1000 m², en een standaard afwijkingpercentage hanteren. Het percentage waarmee wordt afgeweken van de grenswaarde wordt door de individuele gemeente bepaald. Bij dergelijke gevallen gelden dezelfde voorwaarden die van toepassing zijn bij omvangrijkere sloop (> 1000 m²). Verder dienen gemeenten aan dit afwijkingpercentage extra voorwaarden te verbinden met betrekking tot (extra) verevening. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing. Gemeenten kunnen bovendien deze regeling beperken tot bepaalde gebieden of het soort agrarische bebouwing dat hiervoor in aanmerking komt.

3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

In de vorige paragraaf is aangegeven dat gemeenten om te stimuleren dat landschaps-ontsierende agrarische bebouwing gesloopt wordt, mogelijkheden bieden voor de bouw van een woning. Hiervoor geldt wel de eis dat tenminste 1000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Uiteraard willen de gemeenten ook bevorderen dat minder omvangrijke landschaps-ontsierende bebouwing wordt gesaneerd. De gemeenten vinden het terugbouwen van een woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop.

Om stoppende agrariërs toch te stimuleren ook minder omvangrijke landschaps-ontsierende bebouwing te slopen, wordt in ruil voor de sloop hiervan de mogelijkheid geboden:

- extra bijgebouwen op te richten, zie paragraaf 3.4.1;
- een bestaande woning uit te breiden, zie paragraaf 3.4.2;
- sloop op meerdere percelen, zie paragraaf 3.4.3.

Deze mogelijkheden kunnen, uiteraard afhankelijk van de oppervlakte te slopen voormalige bedrijfsbebouwing, ook naast elkaar worden gebruikt, bijvoorbeeld een deel voor uitbreiding van de eigen woning en een deel om in te zetten bij een salderingsregeling, mits dit gelijktijdig wordt uitgevoerd binnen één project (en planologisch geregeld).

3.4.1. Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor het oprichten of uitbreiden van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen). De maximale omvang wordt daarbij door de gemeente bepaald.

Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen. De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

Rekenvoorbeeld 1: op een perceel wordt 200 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 200 m ² =)	120 m ²
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m ²
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen (bijv.):		200 m ²

maakt totaal 120 m² nieuw te bouwen.

Rekenvoorbeeld 2: op een perceel wordt 400 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 400 m ² =)	240 m ²
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m ²
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen (bijv.):		200 m ²

maakt totaal 140 m² nieuw te bouwen.

3.4.2. Uitbreiding van een bestaande woning

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van een bestaande woning.

Gemeenten bepalen, op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied alsmede de huidige bouw mogelijkheden in hun bestemmingsplannen, de maximale omvang van de woning.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 - 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²
0 – 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt	0,6 m ³ per gesloopte m ²
> 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt	0,4 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen mag de woning per gesloopte m² met 0,5 m³ worden uitgebreid, boven de 500 m² mag per gesloopte m² 0,35 m³ worden uitgebreid. Voor gebouwen voor de paddenstoelenteelt gelden maten naar rato. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Rekenvoorbeeld 1:

- huidige woning:	750 m ³
- standaard uitbreiding tot 800 m ³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan:	50 m ³

er wordt 450 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning: $0,5 \times 450 \text{ m}^2 = + 225 \text{ m}^3$

totaal toegestane inhoud: **1.025 m³**

Rekenvoorbeeld 2:

- huidige woning:	750 m ³
- standaard uitbreiding tot 800 m ³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan:	50 m ³

er wordt 950 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning: $0,5 \times 750 \text{ m}^2 = + 375 \text{ m}^3$
 $0,35 \times 200 \text{ m}^2 = + 70 \text{ m}^3$
 + 445 m³

totaal toegestane inhoud: **1.200 m³**



Behoud van monumentale bedrijfsgebouwen door ruime mogelijkheden voor hergebruik

3.4.3. Saldering

Wanneer op meerdere percelen agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen, mogen de eigenaren de handen ineenslaan en gezamenlijk een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van op meerdere percelen gesloopte vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen binnen één gemeente mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwmogelijkheden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m² is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is;

Gemeenten kunnen besluiten om de salderingsregeling te beperken tot een nader te bepalen maximum aantal percelen per keer, de salderingsregeling 'over de gemeentegrenzen heen' toe te staan of deze regeling in het geheel niet toe te passen.



Sanering van verspreid liggende agrarische bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5 Glastuinbouw

Voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het Rivierengebied achten de gemeenten het van belang dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is bij kassen onmogelijk of onwenselijk en daarnaast leidt leegstand bij kassen snel tot verpaupering. Om te stimuleren dat leegstaande kassen gesloopt worden willen de gemeenten - afhankelijk van de omvang van de gesloopte glasopstallen - ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van (een) woning(en) of de uitbreiding van de bestaande woning of bijgebouwen. Daarbij gaat het expliciet om glasopstallen, de sloop van 'plastic' voorzieningen zoals tunnelkassen, wandelkappen of andere teeltondersteunende voorzieningen komt niet in aanmerking voor compensatie. Naast de glasopstanden dienen ook de overige voormalige agrarische

bedrijfsgebouwen, bouwwerken en overige voorzieningen te worden gesloopt/verwijderd (zie voor een compleet overzicht bijlage 1).

In grote lijnen komt de regeling voor sloop van kassen en nieuwbouw overeen met de regeling zoals die in paragraaf 3.3 en 3.4 voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is geformuleerd, met dien verstande dat gemeenten hogere eisen stellen aan de hoeveelheid te slopen kassen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte van glasopstallen over het algemeen veel omvangrijker is dan van overige bedrijfsbebouwing en dat de sloopkosten en de restwaarde van glasopstallen veel geringer zijn. De te slopen bedrijfsgebouwen kunnen overigens wel rekenkundig worden meegenomen voor het bepalen van de te slopen oppervlakte. Zie hiervoor paragraaf 3.6.

Eerder genoemde overwegingen leiden ertoe dat gemeenten afhankelijk van de hoeveelheid te slopen glasopstallen ruimere mogelijkheden bieden voor:

- het bouwen van één of meerdere woning(en), ofwel
- nieuwe bijgebouwen of uitbreiding bestaande bijgebouwen, ofwel
- het naar inhoud vergroten van de bestaande woning, ofwel
- sloop op meerdere percelen.

In gebieden die zijn aangewezen als (glas)tuinbouwconcentratiegebied, -intensiveringsgebied of -reserveconcentratiegebied worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van nieuwe woon- en bedrijfsgebouwen in ruil voor de sloop van leegstaand glas. De bouw van woningen en bedrijfsruimte zou de ruimte voor de glastuinbouw beperken en de grondprijs opdrijven. In de regio Rivierenland zijn delen van de Bommelerwaard en gebieden rond Tuil en Est aangewezen als gebieden waar de (glas)tuinbouw in de toekomst geconcentreerd zal worden.



Sloop van kassen ten behoeve van het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5.1 Nieuwe woning(en)

Wanneer **alle** glasopstanden en agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht), met een minimum van 3.500 m² aan glas, mogen één of meerdere woningen worden teruggebouwd, conform de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 - 3.500 m ² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woning
3.500 - 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	Bouw 1 vrijstaande woning
20.000 - 40.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw 2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een grotere maatvoering
>40.000 m ² te slopen glasopstallen	3 vrijstaande woningen of 2 woningen met een grotere maatvoering

3.5.2 Flexibiliteit grenswaarden bouwmogelijkheden woning

Er doen zich gevallen voor waarbij (net) niet aan de grenswaarde voor sloop van glasopstanden en het terugbouwen van een woning kan worden voldaan. Het uitbreiden van een bestaande woning of het bouwen van extra bijgebouwen is vanuit financieel oogpunt niet aantrekkelijk of leidt niet tot een kwaliteitsverbetering. Dit leidt ertoe dat de verouderde opstallen blijven staan en verder verpauperen, terwijl sloop vanuit kwalitatief oogpunt de beste oplossing zou zijn.

Daarom kunnen gemeenten afwijken van de grenswaarde van 3500 m², en een standaard afwijkingspercentage hanteren. Het percentage waarmee wordt afgeweken van de grenswaarde wordt door de individuele gemeente bepaald. Bij dergelijke gevallen gelden dezelfde voorwaarden die van toepassing zijn bij omvangrijkere sloop (> 3500 m²). Verder dienen gemeenten aan dit afwijkingspercentage extra voorwaarden te verbinden met betrekking tot (extra) verevening. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing. Gemeenten kunnen bovendien deze regeling beperken tot bepaalde gebieden of het soort agrarische bebouwing dat hiervoor in aanmerking komt.

3.5.3 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

Gemeenten willen ook stimuleren dat leegstaande kassen met een oppervlakte van minder dan 3.500 m² worden gesloopt. De gemeenten vinden het terugbouwen van een woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop. Om toch te bereiken dat dergelijke kassencomplexen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor:

- het oprichten van extra bijgebouwen;
- het verder uitbreiden van de bestaande woning;
- sloop van kassen op meerdere percelen.

Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** glasopstanden en agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte glasopstallen 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen). De maximale omvang wordt daarbij door de gemeente bepaald.

Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen.

Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** glasopstanden en agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, inclusief bouwwerken en overige voorzieningen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht) worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning. Gemeenten bepalen, op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied alsmede de huidige bouwmogelijkheden in hun bestemmingsplannen, de maximale omvang van de woning.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 – 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,05 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 1.000m² aan gesloopte glasopstallen mag de woning per gesloopte m² met 0,2 m³ worden uitgebreid, boven de 1.000 m² mag per gesloopte m² 0,05 m³ worden

uitgebreid. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Sloop op meerdere percelen

Wanneer op meerdere percelen kassen worden gesloopt, mogen de eigenaren de handen ineenslaan en gezamenlijk een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van de op meerdere percelen binnen één gemeente gesloopte kassen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwmogelijkheden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 1.000 m² aan glasopstallen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** kassen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 1.000 m² is);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.
- Gemeenten kunnen besluiten om de salderingsregeling te beperken tot een nader te bepalen aantal percelen, 'over de gemeentegrenzen heen' toe te staan of deze regeling in het geheel niet toe te passen.

3.6 Uitwisselbaarheid bebouwing

Vaak is bij een voormalig agrarisch bedrijf sprake van verschillende soorten bebouwing. Bij glastuinbouw zijn bijvoorbeeld vaak ook andere bedrijfsgebouwen aanwezig, en veel fruitteelt-/laanboomteeltbedrijven hebben ondersteunend glasopstallen. Om de restwaarde van de verschillende soorten bebouwing uit dit beleidskader (reguliere agrarische bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt en glasopstallen) onderling vergelijkbaar en daarmee onderling uitwisselbaar te maken wordt gebruik gemaakt van een omrekeningstabel. Voormalige agrarische bedrijven met 'gemengde' bebouwing (bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen voor de paddenstoelenteelt en/of glasopstallen) kunnen dan hun verschillende soorten bebouwing salderen en vervolgens zien welke compensatie aan de orde is. De omrekeningstabel is ook toepasbaar voor 'sprokkellocaties' (saldering van sloop op meerdere locaties), waardoor er meer flexibiliteit in de sprokkelmogelijkheden ontstaat.

De omrekeningsfactoren zijn afgeleid van de onderlinge verhoudingen van de minimum sloopdrempels voor een woning zoals die eerder in het beleidskader zijn vastgelegd. De onderlinge verhouding tussen de verschillende bebouwingen is dan: **1 m² regulier = 0,8 m² paddenstoelenteelt = 7 m² glasopstal.**

Als deze onderlinge verhouding wordt toegepast wordt gekomen tot de volgende omrekeningstabel:

VAB-omrekeningstabel	van Regulier	van Paddenstoelenteelt	van Glasopstal
naar Regulier	-	m ² * 1,25	m ² * 0,1428
naar Paddenstoelen	m ² * 0,8	-	m ² * 0,1142
naar Glasopstal	m ² * 7	m ² * 8,75	-

Hoofdstuk 4 Functieverandering naar werken

4.1 Inleiding

Naast sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing willen de gemeenten onder een aantal voorwaarden ook mogelijkheden bieden om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfmatige doeleinden. Hiervoor zijn verschillende redenen te noemen:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- de gemeenten willen agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering beëindigen, de mogelijkheid bieden nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- de gemeenten vinden het uit oogpunt van een vitaal platteland van belang dat er in het buitengebied naast gewoond ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- de gemeenten denken door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls te kunnen geven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

Waar in dit beleidskader wordt gesproken over functieverandering naar werken, wordt bedoeld op **volledige functieverandering** (van een agrarische functie naar een bedrijfmatige functie). Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven geldt het beleid zoals dat door de individuele gemeenten in hun bestemmingsplannen is vastgelegd.

4.2 Voorwaarden hergebruik

De gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat de vestiging van bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan geven aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het buitengebied. Dat wil echter niet zeggen dat het buitengebied geschikt is voor alle soorten bedrijvigheid. In de visie van de gemeenten zou in het buitengebied onder de voorwaarden zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 plaats moeten zijn voor bedrijvigheid die agrarisch verwant of aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.



Het buitengebied is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bepaalde bedrijven

Daarnaast willen de gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen ook aangrijpen voor het vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dat betekent dat aan hergebruik van de bedrijfsgebouwen een aantal voorwaarden wordt verbonden. Deze voorwaarden zijn:

- vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen (zie onderstaande tabel). Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag onder de voorwaarden zoals verwoord in deze paragraaf en paragraaf 2.2 door alle soorten bedrijvigheid volledig worden hergebruikt;
- de (eventuele) voormalige agrarische bedrijfswoning dient te worden herbestemd tot bedrijfswoning, er mag geen separate burgerwoning ontstaan;
- buitenopslag van goederen en stalling is buiten niet toegestaan;
- de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- de nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken.

In paragraaf 4.3 worden de mogelijkheden voor hergebruik en de voorwaarden die daaraan worden verbonden verder uitgewerkt.

4.3 Regeling hergebruik

Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen voor de volgende soorten bedrijvigheid worden hergebruikt:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- zorg;
- opslagbedrijven;
- overige bedrijven.

Voor een definitie en voorbeelden van de bovengenoemde soorten bedrijvigheid wordt verwezen naar de begripsomschrijvingen voorin dit beleidskader.

Om te waarborgen dat bedrijvigheid qua karakter en uitstraling past in het buitengebied wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. In de onderstaande tabel wordt voor elke type toegestane bedrijvigheid aangegeven tot welke omvang de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie. Overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.

type bedrijf	omvang hergebruik
agrarische verwante bedrijven	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%
Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²

Los van de bovenvermelde toegestane oppervlaktes is nog beleid van andere overheden van toepassing. Dit kan een (aanvullende) beperkende rol hebben.

Enkele vormen van bedrijvigheid worden in het buitengebied sowieso niet toegestaan vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit);
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'), met uitzondering van bedrijven van categorie 3 die sterk aan de agrarische sector verwant zijn.

Voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid geldt dat maximaal 500 m² van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden hergebruikt voor de nieuwe functie. Alleen voor opslagfuncties willen de gemeenten het toestaan om een groter deel van de vrijgekomen bebouwing te hergebruiken. Omdat de waarde van opslaggebouwen in het algemeen vrij laag is, zijn wij van mening dat de kosten voor sloop van de overtollige bebouwing niet kunnen worden terugverdiend wanneer slechts 500 m² mag worden hergebruikt voor opslag. Daarom willen de gemeenten het toestaan om bovenop de 500 m² die mag worden hergebruikt voor niet aan het buitengebied gebonden functies, nog eens 75% van de overtollige bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor opslag. De overige 25% van de bebouwing moet worden gesloopt. Vrijgekomen paddenstoelencellen mogen zelfs voor 100% worden hergebruikt voor opslagdoeleinden. Vanwege de hoge kosten voor sloop, achten de gemeenten ook sloop van een beperkt gedeelte van de vrijgekomen bebouwing niet haalbaar.

In het voorgaande wordt er (impliciet) van uit gegaan dat het hergebruik plaatsvindt in bestaande gebouwen. Vaak kan echter met volledige sloop en herbouw een grotere kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Onder de volgende voorwaarden wordt daarom ook medewerking verleend aan sloop en herbouw:

- de maximale bouwmogelijkheden in m² zijn gelijk aan die van gebruikmaking van bestaande bebouwing (zie hiervoor de voorgaande tabel), met dien verstande dat er altijd minimaal een reductie van 25% van de oorspronkelijke bebouwing dient plaats te vinden;
- de inhoud van de nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan die van de bestaande (te slopen) bebouwing;

- qua maatvoering gelden de reguliere bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan;
- het bouwplan dient te worden voorzien van een inrichtingsplan, waarbij de landschappelijke inpassing afdoende is geregeld, e.e.a. ter beoordeling aan een ter zake deskundige.
- de gemeente kan bij deze optie een eigen systeem van extra verevening hanteren.

4.4 Flexibiliteit grenswaarden hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing

Er doen zich gevallen voor waarbij een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw groter is dan 500 m². Daarmee is hergebruik voor bedrijvigheid, anders dan voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid of agrarisch verwante bedrijvigheid, niet mogelijk zonder een gedeelte van het agrarisch bedrijfsgebouw te slopen. Het slopen van een gedeelte van een (nog functioneel) bedrijfsgebouw leidt soms vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit (de verschijningsvorm van het achterblijvende gebouw) of de functionele indeling, tot ongewenste situaties.

Daarom kunnen gemeenten afwijken van de grenswaarden uit de tabel, en een standaard afwijkingpercentage hanteren. Het percentage waarmee wordt afgeweken van de grenswaarde wordt door de individuele gemeente bepaald. Bij dergelijke gevallen gelden dezelfde voorwaarden die van toepassing zijn indien wel wordt voldaan aan grenswaarde van 500 m². Verder dienen gemeenten aan dit afwijkingpercentage extra voorwaarden te verbinden met betrekking tot (extra) verevening. Met deze verevening wordt nadrukkelijk niet bedoeld de al voorgeschreven landschappelijke inpassing. Gemeenten kunnen bovendien deze regeling beperken tot bepaalde gebieden of het soort agrarische bebouwing dat hiervoor in aanmerking komt.

4.5 Glastuinbouw

In hoofdstuk drie is beschreven dat de gemeenten in de Regio Rivierenland het van belang vinden dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. De mogelijkheden voor hergebruik zijn immers minimaal en leegstaande kassen bieden snel een verpauperde aanblik. Naast mogelijkheden om in ruil voor de sloop van kassen één of meerdere vrijstaande woningen te bouwen (zie paragraaf 3.5.1) willen de gemeenten ook mogelijkheden bieden om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Het is aan de gemeenten om te beoordelen op welke locaties zij de voorkeur geven aan het terugbouwen van woningen en op welke locaties zij bedrijfsgebouwen beter vinden passen. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie past bij de omringende gebouwen en functies.

Voor het saneren van solitair gelegen leegstaande kassen geldt de onderstaande regeling, waarbij aan bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn om de in paragraaf 4.2 genoemde redenen iets ruimere mogelijkheden worden geboden dan aan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven. Bij de 'gesloopte oppervlakte' gaat het expliciet om glasopstallen, de sloop van 'plastic' voorzieningen zoals tunnelkassen, wandelkappen of andere teeltondersteunende voorzieningen komt niet in aanmerking voor compensatie.

gesloopte oppervlakte	aan buitengebied gebonden of agrarisch verwante bedrijven	Andere bedrijven ^{*1}
0 – 3.500 m ² gesloopte kassen	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
3.500 – 20.000 m ² gesloopte kassen	500 m ² bebouwing	250 m ² bebouwing
> 20.000 m ² gesloopte kassen	1.000 m ² bebouwing	500 m ² bebouwing

^{*1} Conform tabel par 4.3 : opslagbedrijven, ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid, extensieve verblijfsrecreatie, kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied, extensieve dagrecreatie en overige bedrijven

Voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw en de voorwaarden en gebruiksmogelijkheden daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 4.3.

Bijlage 1 Sloopverplichting

In dit beleidskader worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen of bijgebouwen, het uitbreiden van de bestaande woning of nieuwbouw voor werkfuncties, op voorwaarde dat alle (agrarische) bedrijfsgebouwen, bouwwerken en bijbehorende voorzieningen op het bouwperceel worden gesloopt/verwijderd. Hieronder worden verstaan:

- stallen/opslagruimtes/loodsen
- glasopstanden/tunnelkassen/teeltondersteunende voorzieningen
- sleufsilos
- mestilo
- mestzak/foliebassin
- laad- en spuitplaatsen
- buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)
- buitenuitloop bij varkens (overdekt)
- voer- of mestplaat zonder wanden
- silovoet van een voorsilo
- erfverharding, kavelpad

Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden overigens alleen de bedrijfsgebouwen (stallen/loodsen/glasopstanden/opslagruimtes) meegerekend. Aan de sloop van bouwwerken, bij recht toegestane bijgebouwen bij de woning, tunnelkassen en overige voorzieningen kunnen dus geen bouw mogelijkheden worden ontleend.



Bij functieverandering moeten alle agrarische gebouwen op het perceel gesloopt worden