

beleidsnotitie

her- en nevengebruik

VAB, Rood voor rood

gemeente Almelo

19 november 2007

projectnummer 61145.02

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	HER- EN NEVENGEBRUIK DOOR BEDRIJVGHEID	3
2.1	PROVINCIAAL BELEID VOOR HER- OF NEVENGEBRUIK DOOR BEDRIJVGHEID	3
2.2	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HER- EN NEVENGEBRUIK DOOR BEDRIJVGHEID	4
3	ROOD VOOR ROOD	111
3.1	PROVINCIAAL BELEID VOOR ROOD VOOR ROOD	111
3.2	GEMEENTELIJK BELEID VOOR ROOD VOOR ROOD	133
4	HERGEBRUIK VAN VRIJGEKOMEN AGRARISCH BEBOUWING	177
4.1	PROVINCIAAL BELEID VOOR HERGEBRUIK VAN VRIJGEKOMEN AGRARISCH BEBOUWING	177
4.2	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HERGEBRUIK DOOR WONINGEN	177

BIJLAGE

BIJLAGE 1: TYPEN NIET-AGRARISCHE BEDRIJVGHEID

1 INLEIDING

Het landelijk gebied is aan een grote verandering onderhevig. Het agrarische bedrijfsleven staat onder druk. De noodzaak tot schaalvergroting, de toename van milieuregels, hoge grondprijzen en gebrek aan opvolgers leidt ertoe dat veel agrarische bedrijven worden gestopt. De algemene verwachting is dat dit proces nog enkele tientallen jaren zal voortduren.

Het gevolg is dat agrariërs alternatieve inkomstenbronnen zoeken en dat veel agrarische bebouwing haar oorspronkelijke functie verliest, terwijl de grond haar agrarische functie behoudt. De economische activiteit in het landelijk gebied neemt hierdoor af.

Een andere ontwikkeling die leidt tot een verandering van het landelijk gebied is de toegenomen waardering van het landelijk gebied als woon-, werk- of leefomgeving. De stedelijke bevolking zoekt woongelegenheid in het landelijk gebied of mogelijkheden om daar te recreëren of nieuwe bedrijvigheid op te zetten.

Hieronder worden kort enkele ontwikkelingen geschetst.

agrarisch bedrijf aangevuld met andere bedrijvigheid

Doordat de inkomsten uit agrarische bedrijfsactiviteiten onder druk staan wordt gezocht naar aanvullende inkomstenbronnen. Één van de mogelijkheden om agrarische bedrijvigheid te behouden is het bieden van ruimte aan parttime agrariërs. Naast het agrarisch bedrijf, moet op hetzelfde erf ruimte geboden worden aan niet-agrarische bedrijvigheid waarmee de agrariër of zijn/haar partner het inkomen kan aanvullen.

behoefte aan landelijk wonen

Er is een toenemende behoefte aan 'landelijk wonen'. Er wordt gezocht naar een woonomgeving die gekenmerkt wordt door rust, ruimte en landelijkheid. Zeker in de omgeving van grotere steden zoals Almelo is een vraag naar een dergelijk woonmilieu aanwezig. Al jaren zijn verbouwde boerderijen aantrekkelijke woningen. Een nieuwe ontwikkeling is dat ook karakteristieke schuren worden verbouwd tot woningen of dat ontsierende schuren worden gesloopt in ruil voor nieuw te bouwen woningen.

'broedplaats' voor bedrijvigheid

Daarnaast is het landelijk gebied in trek als 'broedplaats' voor bedrijvigheid. In het landelijk gebied zijn relatief eenvoudig locaties te vinden waar een woning met potentiële bedrijfsruimte kan worden gevonden. Te denken valt aan vrijgekomen boerderijen of landelijk gelegen woningen met een grote hoeveelheid bijgebouwen. Doordat bebouwing vaak op relatief grote afstand van burens is gelegen, kan eenvoudig bedrijvigheid worden gestart zonder anderen te hinderen. Bovendien is de bebouwing in het landelijk gebied vaak goedkoper te verwerven dan bebouwing op bedrijventerreinen. Het landelijk gebied is daardoor in trek voor zogenaamde 'woon-werk combinaties'.

recreatie, toerisme en wellness

Toerisme en recreatie in het landelijk gebied zijn reeds jaren in opkomst. Centraal daarbij staat het terugtreden uit het drukke stadsleven. In toenemende mate richt bedrijvigheid zich op het bieden van recreatieve of toeristische attracties en onderdak. In opkomst zijn tevens wellness activiteiten zoals beautyfarms en sauna's.

Passend bij het zoeken naar rust in het landelijk gebied past de behoefte aan zorgboerderijen, kinderopvang en de huisvesting van ouderen of zorgbehoevenden.

beleid gemeente Almelo

De gemeente Almelo wil in haar ruimtelijke beleid op deze ontwikkelingen inspelen. Zij wil kansen scheppen voor nieuwe vormen van gebruik voor de bestaande gebouwen met als doel de economische kracht en de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden.

In deze notitie wordt een voorstel voor gemeentelijk beleid uitgewerkt. Dit beleid wordt vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied dat in voorbereiding is.

Het beleid voor de hierboven genoemde thema's wordt in de volgende hoofdstukken uitgewerkt:

Hoofdstuk 2: her- en nevengebruik door niet-agrarische bedrijvigheid

- nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf;
- hergebruik van voormalige agrarische bebouwing voor bedrijvigheid;

Hoofdstuk 3: hergebruik van vrijgekomen bebouwing in de vorm van woningen;

Hoofdstuk 4: rood voor rood (sloop van bedrijfsgebouwen en realisatie van compensatiewoningen).

2 HER- EN NEVENGEBRUIK DOOR BEDRIJVGHEID

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de gemeente Almelo beschreven ten aanzien van niet-agrarische nevenactiviteiten op het agrarische bedrijf en ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bebouwing door bedrijvigheid.

Voordat het gemeentelijke beleid wordt toegelicht, wordt in paragraaf 2.1 beschreven welke kaders de provincie Overijssel biedt.

2.1 PROVINCIAAL BELEID VOOR HER- OF NEVENGEBRUIK DOOR BEDRIJVGHEID

De provincie Overijssel geeft in haar streekplanherziening over hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing aan dat het hoofddoel van haar beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) een sociaal-economisch karakter heeft: het draagt bij aan het realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) voor andere functies; hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden door de provincie gestimuleerd. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat er andere functies gevestigd kunnen worden. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid geldt voor vrijgekomen of in de toekomst vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest), ook als die inmiddels een andere functie hebben. Het beleid is dus niet van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing die nooit (eerder) in agrarisch gebruik is geweest. Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden, ligging ten opzichte van een woonkern. De landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden beperkt. De criteria zijn hard en gemeenten dienen dit in haar beleidskaders over te nemen. Hieronder staan de provinciale criteria aangegeven.

afbakening

- het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing om nieuwe functies mogelijk te maken. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest);
- het beleid is niet van toepassing in landbouwon ontwikkelingsgebieden;
- het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- het beleid kan ook toegepast worden op gedeelten van gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Dit mag niet leiden tot een groter (totaal) bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;
- bij nieuwe bedrijvigheid gaat het om een combinatie van wonen – werken. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfswoning wordt vervreemd (verhuur/ verkoop);
- het beleid is van toepassing op gebouwen die opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004;

- de combinatie met toepassing van het Rood voor rood beleid is, op een erf, mogelijk;
- het VAB-beleid is alleen van toepassing op legale bouwwerken die met vergunning zijn gerealiseerd.
- de hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- er mag geen opslag of activiteiten buiten de gebouwen plaatsvinden; alle activiteiten vinden binnen de gebouwen die worden hergebruikt plaats.

2.2 GEMEENTELIJK BELEID VOOR HER- EN NEVENGEBRUIK DOOR BEDRIJVGHEID

De gemeente Almelo streeft met het VAB-beleid naar het versterken van de sociale- en economische waarden van het landelijk gebied. Het doel is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid. Het buitengebied kan hierdoor een streekgebonden werkgebied worden.

Het gaat bij het formuleren om beleid voor hergebruik door bedrijvigheid zowel om het ondersteunen van bestaande agrarische bedrijven met het bieden van mogelijkheden voor niet-agrarische nevenactiviteiten, als om hergebruik van vrijgekomen agrarische panden in verband met de stopzetting van een agrarisch bedrijf.

Het VAB-beleid is van toepassing op functionerende agrarische bedrijven in de vorm van een nevenfunctie in voormalige agrarische bebouwing en op agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering stopzetten. Ook vrijgekomen agrarische bebouwing die in het verleden reeds is omgezet in een woonbestemming valt onder het VAB-beleid, aangezien in veel gevallen nog schuren aanwezig zijn. Het VAB-beleid geldt alleen voor bedrijfsgebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004.

Bedrijvigheid die niet plaats vindt in een vrijgekomen agrarisch gebouw maar in een regulier bedrijfspand komt niet in aanmerking voor het VAB-beleid.

Om niet-agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie mogelijk te maken wordt een wijzigingsbevoegdheid (art. 11 WRO) in het bestemmingsplan opgenomen. Voormalige agrarische opstallen kunnen hierdoor worden hergebruikt voor een breed scala aan functies. Nabijgelegen andere functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, mogen door de nieuwe bedrijvigheid niet worden geschaad.

versterking ruimtelijke kwaliteit

Naast een economische en sociale doelstelling heeft het VAB-beleid ook tot doel de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied waar mogelijk te versterken.

Dit wordt als eerste bereikt doordat, voor zover het hergebruik een hoofdfunctie betreft, alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt te slopen. Karakteristieke gebouwen en monumenten mogen echter niet worden gesloopt. Van geval tot geval zal beoordeeld worden welke gebouwen voor sloop in aanmerking komen.

Voor de te slopen oppervlakte kan het beleid voor Rood voor rood worden toegepast (zie volgende hoofdstuk).

De landschappelijke inpassing van de locatie dient bijzondere aandacht te krijgen, zodat de gebouwen en de erven hun landelijke uitstraling behouden. Zonodig worden op grond van een landschapsplan aanvullende voorzieningen gevraagd zoals bijvoorbeeld de aanleg van erfbeplanting.

Het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe kan toegestaan worden, mits er een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bebouwing plaatsvindt. Door het toepassen van maatwerk, wordt rekening houdend met de landschappelijke inpassing en de hoeveelheid gesloopte bebouwing, bepaald welke oppervlakte aan nieuwbouw wordt toegestaan.

In de regel zal het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf aanzienlijk worden verkleind waarbij een deel wordt bestemd tot agrarisch gebied of natuur.

Als nevenfunctie bij een agrarische bedrijf wordt niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk gemaakt via een vrijstelling (art. 15 WRO). Ook hierbij geldt dat omliggende functies niet mogen worden gehinderd en dat een acceptabele landschappelijke inpassing gegarandeerd dient te worden. Sloop van bebouwing en verkleining van het bouwperceel is echter niet aan de orde.

aard van de niet-agrarische activiteiten

De provincie geeft in haar beleid aan dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan die in de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' zijn ondergebracht in categorie 1 en 2. Bij iedere concrete aanvraag dient te worden beoordeeld of de betreffende activiteit in te passen is in de omgeving, gezien de nabijgelegen waarden en functies.

Het hergebruik mag er niet toe leiden dat het milieu extra wordt belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf met betrekking tot stank, geluid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking, veiligheid, et cetera.

Voor alle bedrijvigheid geldt dat er geen sprake mag zijn van een grote verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking mag hooguit vergelijkbaar zijn met een gangbaar agrarisch bedrijf.

Om de verkeersaantrekkende werking te beperken worden geen andere detailhandelsactiviteiten toegestaan dan de verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen. Activiteiten die verspreid over de gehele dag veel verkeer aantrekken zijn niet acceptabel. Indien de verkeersbewegingen zich concentreren op bepaalde momenten van de dag (zoals bij kinderopvang of een kleinschalig congrescentrum) is dit aanvaardbaar.

De toegestane activiteiten bestaan uit een selectie van de bedrijfsactiviteiten binnen de categorie 1 en 2, waarbij activiteiten met een industrieel karakter of bedrijven met een hoge verkeersaantrekkende werking niet worden toegestaan (zie bijlage 1).

De overblijvende lijst van categorie 1 en 2 activiteiten kan in principe binnen de gehele gemeente worden toegestaan, met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied. Voor het overige wordt geen onderscheid gemaakt in deelgebieden. Een dergelijk onderscheid is namelijk niet noodzakelijk omdat voor iedere locatie geldt dat bestaande functies of waarden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad. Van geval tot geval wordt dus beoordeeld of bijvoorbeeld een agrariër hinder van de bedrijvigheid kan ondervinden.

Het voordeel van deze regeling is dat ook in gebieden waar relatief goede kansen zijn voor agrarische bedrijvigheid, incidentele vrijgekomen agrarische bebouwing toch voor een zo breed mogelijk palet aan bedrijfsactiviteiten kan worden hergebruikt.

Loonbedrijven worden niet zonder meer toegestaan. Hierbij is sprake van een toename van de verkeersbewegingen en verkeerstechnisch gezien heeft de komst van een loonbedrijf in het buitengebied invloed op de omgeving. Zodra een initiatief zich voordoet, kan deze beoordeeld worden en eventueel middels een partiële herziening van het bestemmingsplan ingepast worden.

omvang van de niet-agrarische activiteiten

De omvang van niet-agrarische activiteiten die als hoofdfunctie kan worden toegestaan is afhankelijk van de aard en omvang van de aanwezige bebouwing, de aard van de bedrijvigheid en de mate waarin sloop gewenst is om te komen tot ruimtelijke kwaliteit of een goede landschappelijke inpassing van de betreffende locatie. De maximale omvang wordt daarom niet in het generieke bestemmingsplan Buitengebied opgenomen, maar van geval tot geval vastgelegd in het wijzigingsplan (art. 11 WRO) of de partiële herziening van het bestemmingsplan waarmee de nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan.

Nadat een concreet verzoek is ingediend wordt beoordeeld welke omvang op de betreffende locatie gezien de kenmerken van de locatie en de omgeving acceptabel is. Getoetst wordt tevens op bijvoorbeeld de geluidsbelasting, verkeersaantrekkende werking en veiligheid. De maximale omvang wordt indien het een hoofdfunctie betreft vastgelegd in het op te stellen wijzigingsplan (art. 11 WRO) of de partiële herziening van het bestemmingsplan. Tevens wordt in het plan expliciet vastgelegd dat het niet gaat om een reguliere bedrijfsbestemming, maar een bedrijfsbestemming door toepassing van het VAB-beleid waarbij geen uitbreiding van bebouwing is toegestaan. Aan de hand van een overlegd bedrijfsplan kan beoordeeld worden of functies middels een wijziging (art. 11 WRO) of partiële herziening van het bestemmingsplan ingepast kan worden.

Niet-agrarische bedrijvigheid is ook mogelijk als een nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Hiertoe wordt een vrijstelling (art. 15 WRO) in het bestemmingsplan opgenomen. Gegarandeerd dient te worden dat het niet binnen de agrarische bestemming uitgroeit tot een hoofdactiviteit. Er wordt daarom als voorwaarde aan verbonden dat maximaal 30% van de oppervlakte bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten. Indien de nevenactiviteit na stopzetting van het agrarisch bedrijf zelfstandig wordt voorgezet is een wijziging van de bestemming noodzakelijk en dient te worden beoordeeld of omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd zullen worden.

Voldaan dient te worden aan alle voorwaarden die onder het provinciaal beleid zijn verwoord. In principe dienen alle bedrijfsactiviteiten inpandig plaats te vinden. Een uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten en gebruiken van een gedeelte van de buitenruimte voor zaken als tuin, terras of zwembad.

recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning

Als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf vormen recreatieve voorzieningen kansrijke activiteiten om de inkomstenbron te verbreden. Ook bij burgerwoningen waar vanwege het vroegere agrarische verleden veel bebouwing aanwezig is zijn kleinschalige recreatieve activiteiten mogelijk. De relatief kleinschalige recreatieve voorzieningen vormen in principe geen belemmering voor nabijgelegen bedrijven en worden via een vrijstelling (art. 15 WRO) toegestaan. Toch verdienen recreatieve nevenactiviteiten extra aandacht.

Bij een te grote intensiteit zijn het namelijk activiteiten die eenvoudig kunnen leiden tot hinder voor omwonenden of voor kwetsbare natuurwaarden. Ook bestaat de kans op permanente bewoning van recreatieve appartementen. Dit vormt de reden om hieronder het beleid voor recreatieve nevenactiviteiten nader uit te werken.

Voor alle activiteiten die hieronder worden beschreven geldt dat zij niet bij 'rechte' zijn toegestaan, maar dat het college de bevoegdheid heeft een vrijstelling (art. 15 WRO) voor deze activiteiten te verlenen. Deze vrijstellingsbevoegdheid (art. 15 WRO) biedt de mogelijkheid om van geval tot geval een nadere afweging te maken. Voor alle recreatieve mogelijkheden geldt dat zij ondergeschikt dienen te zijn aan het agrarisch bedrijf of de woonfunctie en dus geen zelfstandige functie mogen vormen. Tevens geldt als algemene voorwaarde dat nabijgelegen functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, niet door de recreatieve activiteiten mogen worden geschaad.

vakantieappartementen

In bestaande hoofdgebouwen of in karakteristieke¹ bijgebouwen bij agrarische bedrijven of burgerwoningen kan via een vrijstelling (art. 15 WRO) het gebruik als vakantieappartement worden toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- per adres zijn maximaal drie vakantieappartementen toegestaan in bestaande hoofdgebouwen of karakteristieke bijgebouwen, met een woonoppervlak van maximaal 150 m² per appartement;
- als voorwaarde geldt dat het erf van een goede landschappelijke inpassing moet zijn voorzien en dat op het erf een parkeervoorziening wordt ingericht;
- er geldt een verbod op permanente bewoning.

Voor die situaties waarin meer dan drie vakantieappartementen gewenst zijn wordt maatwerk geleverd. Deze situaties worden niet geregeld via het generieke bestemmingsplan Buitengebied, maar zullen afzonderlijk worden beoordeeld en via projectplannen worden geregeld.

kleinschalige terrasvoorziening

Een kleinschalige terrasvoorziening (bijvoorbeeld een theetuin waar niet-alcoholische dranken geschonken mogen worden) kan via een vrijstelling (art. 15 WRO) worden toegestaan in bestaande gebouwen bij agrarische bedrijven of burgerwoningen.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de binnenruimte die voor de terrasvoorziening wordt ingericht mag maximaal 200 m² bedragen;
- de buitenruimte die voor de terrasvoorziening wordt ingericht mag maximaal 200 m² bedragen.
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

¹ Onder karakteristieke bebouwing worden gebouwen verstaan die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument en gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble.

kleinschalige extensieve dagrecreatie

Via een vrijstelling (art. 15 WRO) kan kleinschalige dagrecreatie worden toegestaan bij agrarische bedrijven of burgerwoningen. Onder dagrecreatie wordt bijvoorbeeld verstaan:

- het exposeren van kunst en/of (historische) machines, interieurs of gebruiksvoorwerpen;
- het houden van demonstraties van bijvoorbeeld ambachten of kunstuitingen;
- het geven van lessen of workshops voor het uitoefenen van ambachten of kunstuitingen;
- sport- en spelactiviteiten;
- een beeldentuin of een andere bijzondere tuin.

Ander gebruik, zoals verblijfsrecreatie of horeca maakt geen onderdeel uit van de mogelijkheden binnen deze vrijstelling (art. 15 WRO).

Er gelden de volgende voorwaarden:

- het gebruik wordt uitsluitend toegestaan in bestaande hoofd- of bijgebouwen;
- de binnenruimte die voor de dagrecreatieve voorziening wordt ingericht mag maximaal 350 m² bedragen;
- voor de buitenruimte geldt dat 200 m² intensief (concentratie van activiteiten zoals de opstelling van speeltoestellen, terras, enzovoorts) mag worden gebruikt. De overige buitenruimten mogen slechts extensief worden gebruikt (zoals wandelen, boerengolf, beeldentuin et cetera) waarbij geen bouwwerken ten behoeve van de dagrecreatie zijn toegestaan;
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht.
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

groepsaccommodatie

In bestaande hoofdgebouwen of bijgebouwen bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning kan via een vrijstelling (art. 15 WRO) een groepsaccommodatie worden toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de groepsaccommodatie mag een oppervlak hebben van maximaal 1.000 m²;
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

bed & breakfast

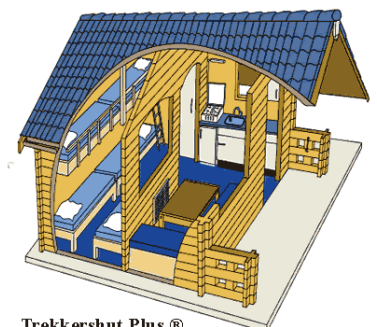
Bij 'rechte' is bij burgerwoningen en agrarische bedrijven een bed & breakfast-voorziening toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- er wordt gebruik gemaakt van de bestaande hoofdgebouwen of karakteristieke bijgebouwen;
- per adres worden maximaal één gemeenschappelijke huiskamer en vier slaapkamers toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m² per kamer.

trekkershutten

Trekkershutten bestaan uit een eenvoudig bouwwerk van beperkte omvang ingericht voor recreatief nachtverblijf. Deze trekkershutten kunnen via een vrijstelling (art. 15 WRO) uitsluitend bij functionerende



Trekkershut Plus ®

agrarische bedrijven worden opgericht. Het betreft hier geen hergebruik maar wel een inkomstverhogende bron als nevenactiviteit.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal drie trekkershutten van maximaal 18 m² vloeroppervlakte per hut, ieder voor maximaal vijf personen;
- de trekkershutten moeten binnen 50 meter van de overige gebouwen worden opgericht binnen het bouwperceel;
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht.

Het toestaan van trekkershutten bij agrarische bedrijven levert een bijdrage aan het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied en het behoud van de agrarische functie in het gebied. Trekkershutten bieden een uitgelezen kans om de recreant die uit is op de beleving van het agrarische cultuurlandschap op een kleinschalige wijze onderdak te bieden bij agrariërs die als beheerders van het landschap kunnen worden gezien. Deze combinatie van beheerders en recreatieve gebruikers is van belang in verband met de voorlichting en educatie die hierbij vrijwel vanzelfsprekend gepaard gaat. Het toestaan van trekkershutten wordt in deze situatie dan ook niet gezien als extra recreatieve bebouwing die de landschappelijke kwaliteit aantast, maar als middel om landschapsbeheer te belonen en aantrekkelijk te maken.

De mogelijkheid om in kleine trekkershutten te overnachten zorgt ervoor dat het toeristisch seizoen verlengd wordt, wat, in een aantrekkelijke recreatief-toeristische omgeving als het buitengebied van Almelo, zorgt voor een extra inkomstenbron.

Door de kleinschaligheid van deze bouwwerken en de beperking van het aantal toegestane trekkershutten is geen sprake van verstening van het landschap. De plaatsing van de trekkershutten op het agrarisch bouwperceel tussen de agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van het hele erf zorgt ervoor dat geen negatieve invloed op de omgeving ontstaat.

kleinschalig kamperen

Via een vrijstelling (art. 15 WRO) kan een kleinschalig kampeerterrein worden toegestaan bij functionerende agrarische bedrijven op of aansluitend aan het bouwperceel.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 25 kampeermiddelen waarvan maximaal drie trekkershutten met een oppervlakte van maximaal 18 m² per hut en maximaal vijf personen per hut;
- buiten de periode van 1 april tot en met 31 september mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn, met uitzondering van de trekkershutten;
- het gehele erf en het kleinschalige kampeerterrein dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- maximaal 75 m² aan bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen en dergelijke, uitsluitend binnen het bouwvlak of het bestemmingsperceel;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;
- de belangen van in de omgeving gelegen functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

combinatie van recreatieve nevenactiviteiten

Om te voorkomen dat door een stapeling van intensieve recreatieve functies ontstaan die leiden tot een te grote druk op het landelijk gebied of leiden tot zelfstandige bedrijven wordt de mogelijkheid om nevenactiviteiten te combineren beperkt.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- een combinatie van kleinschalige extensieve dagrecreatie en de vrijstelling (art. 15 WRO) voor kleinschalige terrasvoorziening is niet toegestaan omdat bij de kleinschalige extensieve dagrecreatie reeds een terrasvoorziening is toegestaan;
- een combinatie van de vrijstelling (art. 15 WRO) voor trekkershutten en de vrijstelling (art. 15 WRO) voor kleinschalig kamperen wordt niet toegestaan omdat bij het kleinschalig kampeerterrein reeds trekkershutten zijn toegestaan.

kwalitatieve criteria

Samenvattend wordt aan de volgende kwalitatieve criteria getoetst:

- de activiteiten moeten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken (dit kan gepaard gaan met sloop van bebouwing);
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing (middels het overleggen van een beeldkwaliteitsplan voor het totale erf en de directe omgeving);
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten waarbij geen sprake is van tussenhandel;
- de nieuwe activiteit mag geen agrarische bedrijven in de omgeving belemmeren in de bedrijfsvoering;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf met betrekking tot stank, geluid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking, veiligheid, et cetera;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

bedrijfs- en inrichtingsplan

Om de haalbaarheid van een plan te toetsen is het, voor nieuwe hoofdfuncties, noodzakelijk dat een bedrijfs- en inrichtingsplan wordt ingediend. Dit bedrijfs- en inrichtingsplan moet inzicht geven in de landschappelijke inpassing, sloop en/of behoud van bebouwing, vorm van hergebruik en de economische haalbaarheid. Door het bedrijfs- en inrichtingsplan wordt inzichtelijk gemaakt of de te ontwikkelen activiteit een duurzame versterking van de locatie en de omgeving in zich heeft.

Uitgangspunt van het beleid is criteria en afspraken worden vastgelegd in het wijzigingsplan. Vaak zal een privaatrechtelijke overeenkomst als aanvulling noodzakelijk zijn. Hierin worden afspraken vastgelegd over de beeldkwaliteit, te slopen schuren en aan te leggen erfbeplanting en eventueel aan te leggen parkeervoorzieningen. Door middel van het opnemen van een kettingbeding is ook de rechtsopvolger gehouden aan de overeenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente, dat middels een boetebeding in de overeenkomst wordt opgenomen.

3 ROOD VOOR ROOD

3.1 PROVINCIAAL BELEID VOOR ROOD VOOR ROOD

11

De provincie heeft onder de noemer 'rood voor rood met gesloten beurs' beleid opgesteld voor het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen waarbij ter compensatie de bouw van een of meerdere woningen wordt toegestaan.

De aanpak is erop gericht de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het hoofddoel van Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. De compensatiewoning kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd.

Rood voor rood heeft betrekking op reeds gestopte of stoppende bedrijven. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen. Wanneer binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, kan Rood voor rood worden toegepast.

De provincie hanteert de volgende harde criteria.

relatie sloop en bouwkafeel

- ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één compensatiewoning worden toegekend;
- als er een veelvoud van 850 m² wordt gesloopt kan in bijzondere gevallen een extra compensatiewoning worden verkregen indien de taxatiewaarde van de kavel voor de compensatiewoning lager is dan de som van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen;
- de inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²), deze inhoudsmaat geldt niet binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied;
- het grootste deel van het oorspronkelijke bouwperceel blijft agrarisch bestemd zonder bouw mogelijkheden, of krijgt een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.

situering bouwkafeel en gebiedsdifferentiatie

- toekenning van een compensatiewoning ter plekke is mogelijk als geen landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden aangetast worden;
- de compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben voor agrariërs en andere belangen in de omgeving en er moet worden voldaan aan de wettelijke kaders;
- de situering van een compensatiewoning elders dient geconcentreerd te worden aan, of aansluitend aan, een kern of buurtschap, waarbij aansluiting wordt gezocht op de aanwezige bebouwing.

afbakening

- de regeling geldt voor al gestopte of stoppende agrarische bedrijven;
- de regeling geldt ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied;
- de regeling geldt voor legale bouwwerken die met een bouwvergunning voor 1 januari 2004 zijn opgericht;
- de regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (rijks- en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende bebouwing);
- de regeling gaat uit van sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverharding, mestplaten, hobbykassen, sleufsilos. Deze laatste vier tellen niet mee bij de berekening van de slooppoppervlakte, torensilos wel;
- de regeling geldt ook wanneer er binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied, waarbij de intensieve veehouderij wordt beëindigd;
- de regeling geldt ook voor situaties waarbij verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied. Daarbij mag maximaal één extra compensatiewoning toegekend worden t.o.v. de compensatiewoning die nodig is voor de bekostiging.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een extensiveringsgebied naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie, met een omvang van meer dan 70 nge totaal, waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt).
- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie.

financiën

In het beleid voor Rood voor rood met gesloten beurs van de provincie wordt tevens aandacht besteed aan de financiële kant van de Rood voor rood regeling.

Uit de getaxeerde waarde van het nieuwe bouwkaavel voor de compensatiewoning moet de initiatiefnemer de sloop van de bedrijfsgebouwen en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bekostigen. De initiatiefnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (economische restwaarde) van de te slopen gebouwen behouden. De berekeningsmethode voor de gecorrigeerde vervangingswaarde is die van de Dienst Landelijk Gebied, waarbij rekening wordt gehouden met de technische veroudering van de gebouwen.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID VOOR ROOD VOOR ROOD

Het gemeentelijk beleid Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Almelo is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader zoals hiervoor beschreven.

Voor de gemeente Almelo geldt als uitgangspunt dat bij de toepassing van Rood voor rood niet alleen getracht wordt te komen tot de sloop van ontsierende bebouwing, maar tevens tot een concentratie van burgerwoningen in het landelijk gebied. Achterliggend doel is het voorkomen dat de ontwikkeling van agrarische bedrijven wordt gehinderd door de toevoeging van burgerwoningen.

compensatie ter plekke of elders

De situatie na de toepassing van Rood voor rood dient ruimtelijke kwaliteit duurzaam te garanderen.

Allereerst wordt daarom beoordeeld of bestaande nabijgelegen agrarische bedrijven in hun groeimogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van een compensatiewoning. In de regel is geen belemmering te verwachten omdat de compensatiewoningen volgens de Wet geurhinder en veehouderij gelijk worden gesteld aan agrarische bedrijfs-woningen.

Indien er geen sprake is van een belemmering is het uitgangspunt dat de compensatiewoning op het erf waar de sloop plaatsvindt wordt gerealiseerd. Hiertoe wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Indien er wel sprake is van belemmering van agrarische bedrijven of als de locatie is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied, dient de compensatiewoning elders te worden gerealiseerd. Dit kan middels een partiële herziening van het bestemmingsplan planologisch-juridisch worden vastgelegd.

Ook vanuit landschappelijk oogpunt wordt beoordeeld op welke locatie de compensatiewoning kan worden gerealiseerd. Als uitgangspunt geldt dat de compensatiewoning bij voorkeur op het erf wordt gerealiseerd waar de sloop van bebouwing plaatsvindt. Binnen dit erf wordt gestreefd naar een nieuwe situatie met ruimtelijke kwaliteit.

Uitsluitend indien de realisatie van een compensatiewoning ter plekke niet is te verenigen met de aanwezige waarden vanuit landschap, natuur en cultuurhistorie op het erf kan de compensatiewoning elders worden gerealiseerd. Hierbij zal in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan maatwerk plaatsvinden. De locatie zal in principe moeten aansluiten aan woonbebouwing van stedelijke gebieden of concentraties van bebouwing in het landelijk gebied. Daarbij wordt in eerste instantie aansluiting gezocht bij de in de Dorpsvisie Bornerbroek en het Masterplan Almelo aangegeven mogelijkheden voor nieuwe woningen.

Ook hierbij geldt de voorwaarde dat de groei van bestaande agrarische bedrijven niet mag worden gehinderd en dat landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.

De sloop van bebouwing mag op meerdere adressen binnen de gemeente Almelo plaatsvinden, mits het bebouwing betreft op locaties van vrijkomende agrarische bedrijven. Tevens dienen bij gecombineerde aanvragen alle deelnemers te voldoen aan alle voorwaarden (sloop van alle bedrijfsgebouwen, aanpassing van de bestemming en intrekking van de milieuvergunning²). De bouw mogelijkheden op de verschillende locaties worden, gerelateerd aan de sloop die heeft plaatsgevonden, in een wijzigingsplan naar beneden toe bijgesteld. De compensatiewoning wordt in principe toegekend op één van de locaties waar de sloop plaatsvindt, waarbij mede wordt meegewogen op welke landschappelijk het meest aanvaardbaar is. Overwegingen die daarbij een rol spelen is of het landschappelijk gezien logisch is dat de betreffende locatie van extra bebouwing te voorzien (bijvoorbeeld niet op een es, maar wel aan de randen). Tevens speelt de kwaliteit van de erfbeplanting een rol en de mogelijkheid om hierbinnen een compensatiewoning te realiseren.

het nieuwe perceel

De locatie van het voormalige agrarisch bouwperceel krijgt in het wijzigingsplan of bestemmingsplan deels een passende gebiedsbestemming (bijv. agrarisch gebied). De locatie van de compensatiewoning en de voormalige agrarische bedrijfswoning worden bestemd voor wonen.

De oppervlakte van de kavel waar de compensatiewoning op wordt gerealiseerd bedraagt minimaal 500 m² en maximaal 1000 m². Uitgaande van compensatie ter plekke van de slooplocatie, wordt het perceel van de compensatiewoning gesitueerd aansluitend aan het perceel van de te handhaven bedrijfswoning, zodat de erfstructuur en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) zoveel mogelijk behouden blijft.

In uitzonderlijke situaties (wanneer buitengewoon veel kosten worden gemaakt door het slopen van bebouwing of voor de landschappelijke versterking) kunnen meerdere compensatiewoningen worden toegestaan. Het heeft de voorkeur de compensatiewoningen samen te voegen tot één woongebouw met meerdere eenheden, waarmee aansluiting wordt gezocht bij het beeld van relatief grote bouwmassa's van karakteristieke boerderijcomplexen. Voor deze uitzonderlijke situaties zal een herziening van het bestemmingsplan dienen plaats te vinden.

² In plaats van stopzetting en intrekking van vergunningen mag ook sprake zijn van verplaatsing van een agrarisch bedrijf mits die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een extensiveringsgebied naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie, met een omvang van meer dan 70 nge totaal, waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt);
- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie.

beeldkwaliteit

Speciale aandacht bij Rood voor rood gaat uit naar behoud van het agrarische karakter van het erf als geheel en de toepassing van bouwstijlen die verwijzen naar het agrarische verleden van de locatie. Dit houdt in dat het materiaalgebruik bij voorkeur dient te bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout of rode baksteen. Voorts is het gewenst grote daken toe te passen gedekt met dakpannen en voorzien van een relatief flauwe dakhelling. Een en ander dient nadrukkelijk te worden afgestemd op de op het erf aanwezige voormalige bedrijfswoning.

Karakteristiek voor een boerenerf is dat de bebouwing bestaat uit een afzonderlijke bedrijfswoning en één of meerdere schuren die in de regel een groter volume hebben dan de woning of minstens een even groot volume hebben indien het een woning met aangebouwde deel betreft. Dit beeld dient bij de nieuwbouw van de compensatiewoning voor zoveel mogelijk te worden benaderd.

Om het karakter van het boerenerf te benadrukken dient de compensatiewoning bij voorkeur niet naast de voormalige bedrijfswoning aan de straatzijde te worden gerealiseerd, maar op het achtererf. Het heeft de voorkeur de compensatiewoning via één centrale toegang met het voormalige erf te ontsluiten.

De hierboven gestelde beeldkwaliteitseisen zijn indicatief. Voor iedere situatie afzonderlijk zal moeten worden bepaald wat het meest wenselijk is, rekening houdend met de overblijvende bebouwing en met de aanwezig erfbeplanting, ontsluiting enzovoorts.

Alle bebouwing die niet als woning of bijgebouw wordt hergebruikt dient te worden gesloopt. Het gaat om overblijvende schuren, maar ook om mest- of voedersilo's, kuilvoerplaten en dergelijke. Karakteristieke of monumentale schuren, hooibergen, hekwerken en dergelijke behoeven vanzelfsprekend niet te worden gesloopt.

In een inrichtingsplan dient te worden uitgewerkt op welke wijze wordt bijgedragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarbij dient naast de locatie van de verschillende gebouwen ook aandacht te worden geschonken aan de erfbeplanting en aan de totale opzet van het erf, zoals de parkeergelegenheid, de indeling in verschillende eigendommen/tuinen en vooral de wijze waarop privacy geboden wordt waarbij bijvoorbeeld wel heggen/hagen kunnen worden toegepast, maar schuttingen ongewenst zijn omdat zij niet passen in het landschapsbeeld.

De beoogde beeldkwaliteit kan nader invulling krijgen in de Welstandsnota. Daarin kan een ruimtelijke en landschappelijke inpassing gewaarborgd worden.

stopzetting intensieve veehouderij en realisatie van een compensatiewoning

Het recht op een compensatiewoning kan ook worden verkregen door de stopzetting van een intensieve veehouderijtak (en intrekking van de vergunning) op een locatie waar de overige agrarische activiteiten worden voortgezet.

De compensatiewoning kan worden gerealiseerd op een andere locatie (met een agrarische bestemming zonder bouwperceel) en aansluitend aan bestaande woonbebouwing zoals reeds is geschetst onder het kopje 'compensatie ter plekke of elders'.

De locatie waar de intensieve veehouderijtak wordt verwijderd houdt zijn agrarische bestemming met agrarisch bouwperceel.

sloop solitaire bedrijfsbebouwing en realisatie van een compensatiewoning

Indien sloop plaatsvindt van minimaal 850 m² solitaire niet-agrarische bedrijfsgebouwen (zonder bedrijfswoning) kan elders, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, een compensatiewoning worden gerealiseerd zoals reeds is geschetst onder het kopje 'compensatie ter plekke of elders'.

De locatie van de voormalige bedrijfsbestemming krijgt in het wijzigingsplan een passende gebiedsbestemming (agrarisch gebied, natuur of bos).

uitvoering en financiën

Bij het realiseren van een compensatiewoning wordt bepaald welke investering in ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden.

Nadat de waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) is getaxeerd zal veelal blijken dat deze groter is dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet in lijn met het provinciale beleid aantoonbaar worden ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder kan onder andere de verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuwe natuur- of landschapselementen worden verstaan.

De kosten van het laten opstellen van de noodzakelijke plannen door de initiatiefnemer kunnen ten laste worden gebracht van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd ten aanzien van daadwerkelijke inzet van gelden ten behoeve van realisatie van ruimtelijke kwaliteit en de te slopen stallen op de locatie(s). In de overeenkomst kunnen tevens procedurele afspraken worden vastgelegd.

4 HERGEBRUIK VAN VRIJGEKOMEN AGRARISCH BEBOUWING

4.1 PROVINCIAAL BELEID VOOR HERGEBRUIK VAN VRIJGEKOMEN AGRARISCH BEBOUWING

In aanvulling op het provinciaal beleid voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing door bedrijvigheid (zoals beschreven in paragraaf 2.1), heeft de provincie ook beleid geformuleerd voor het gebruiken van vrijkomende agrarische bebouwing voor woningen. Hieronder wordt puntsgewijs het provinciale beleid samengevat.

afbakening

- het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing om nieuwe functies mogelijk te maken. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest);
- het beleid is niet van toepassing in landbouwontwikkelingsgebieden;
- agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee wooneenheden als de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1.000 m³ is. Bij een inhoud boven 1.500 m³ zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan;
- splitsing in meerdere woningen is ook toegestaan bij karakteristieke/ monumentale voormalige boerderijen. Ook karakteristieke bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor in aanmerking komen;
- het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- het beleid is van toepassing op gebouwen die opgericht zijn voor de peildatum van 1 januari 2004;
- de combinatie met toepassing van het Rood voor rood beleid is, op een erf, mogelijk;
- het VAB-beleid is alleen van toepassing op legale bouwwerken die met vergunning zijn gerealiseerd.

4.2 GEMEENTELIJK BELEID VOOR HERGEBRUIK DOOR WONINGEN

De gemeente Almelo acht het mede vanuit het oogpunt van behoud van cultureel erfgoed van belang dat voormalige agrarische bebouwing kan worden hergebruikt voor bewoning. Het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in meerdere woningen of het verbouwen van karakteristieke bedrijfsgebouwen tot woningen is een kans om de financieringslast van het onderhoud van grote karakteristieke boerderijen te verdelen over meerdere huishoudens en verval tegen te gaan.

splitsing van voormalige bedrijfswoningen

In de vigerende bestemmingsplannen bestond reeds de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Aanvullend hierop wordt het mogelijk gemaakt voormalige agrarische bedrijfswoningen (eventueel reeds met een bestemming als burgerwoning) met de aanwezige inpandige bedrijfsruimte (de zogenaamde deel) te splitsen in meerdere afzonderlijke burgerwoningen.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- een woning met een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³ mag gesplitst worden in twee woningen en een woning met een inhoud van minimaal 1.500 m³ mag in drie woningen worden geplitst, waarbij de woningen die na splitsing ontstaan een inhoud hebben van minimaal 400 m³ per woning.
- na de splitsing is geen verdere vergroting van de woning meer mogelijk;
- uitsluitend de bestaande woongebouwen met eventueel aanwezige in pandige bedrijfsruimten die opgericht zijn voor de peildatum van 1 januari 2004 mogen worden gesplitst;
- omdat splitsing vanwege de Wet geurhinder en veehouderij geen risico's voor nabijgelegen agrarische bedrijven inhoudt wordt splitsing ook toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- wanneer het oppervlak aan bijgebouwen per woning meer dan 75 m² bedraagt geldt een sloopverplichting voor het meerdere, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft.

De sloopverplichting houdt in dat niet-waardevolle overtollige (bedrijfs)bijgebouwen zo veel mogelijk worden gesloopt om de beeldkwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Van geval tot geval wordt bepaald of een bijgebouw gesloopt dient te worden. Bouwstijl, karakteristiek van het landschap en de bebouwing in het buitengebied, situering ten opzichte van de overige bebouwing, schaal en maat van het bijgebouw in relatie tot het hoofgebouw en detailleringen zullen bij de toets een rol spelen;

- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

Dit beleid wordt in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid (art. 15 WRO) in het bestemmingsplan opgenomen.

hergebruik van voormalige bedrijfsgebouwen

Aanvullend op het beleid voor de splitsing van voormalige bedrijfswoningen, wordt ook het verbouwen van karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen (boerenschuren) tot woningen toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid (art. 11 WRO) in het bestemmingsplan. Dit beleid is nadrukkelijk voorbehouden aan karakteristieke of monumentale voormalige agrarische panden.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de te realiseren woningen dienen ieder een inhoud hebben van minimaal 400 m³ per woning, waarbij per complex maximaal drie woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning) worden toegestaan;
- er is ten behoeve van de verbouwing, maar ook in de toekomst, geen vergroting van de gebouwen mogelijk;
- uitsluitend karakteristieke gebouwen die opgericht zijn voor de peildatum van 1 januari 2004 mogen worden verbouwd tot woningen;
- het hergebruik door woningen mag niet leiden tot een beperking voor nabijgelegen agrarische bedrijven en wordt niet toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- per woning is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan hetgeen bij voorkeur dient te bestaan uit hergebruik van bestaande gebouwen;
- er geldt een sloopverplichting voor de bebouwing die niet wordt hergebruikt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft.

De sloopverplichting houdt in dat niet-waardevolle overtollige (bedrijfs)bijgebouwen zo veel mogelijk worden gesloopt om de beeldkwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Van geval tot geval wordt bepaald of een bijgebouw gesloopt dient te worden. Bouwstijl, karakteristiek van het landschap en de bebouwing in het buitengebied, situering ten opzichte van de overige bebouwing, schaal en maat van het bijgebouw in relatie tot het hoofdgebouw en detailleringen zullen bij de toets een rol spelen.

- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing waartoe een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor het totale erf wordt opgesteld;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

BIJLAGE 1: TYPEN NIET-AGRARISCHE BEDRIJFVIGHEID

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
SBI	omschrijving	cat.
01	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113	akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	tuinbouw:	
	– bedrijfsgebouwen	2
	– kassen zonder verwarming	2
	– kassen met gasverwarming	2
	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0125	fokken en houden van overige dieren:	
	– bijen	2
	– overige dieren	2
0141.1	hoveniersbedrijven	1
15	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1593 t/m 1595	vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedistilleerde, gegiste dranken	2
18	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	2
20	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	grafische afwerking	1
2223	binderijen	2
2224	grafische reproductie en zetten	2
2225	overige grafische activiteiten	2
223	reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	vervaardiging van chemische producten	
2442	farmaceutische productenfabrieken:	
	- verbandmiddelenfabrieken	2
33	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	2
36	vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
362	fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	muziekinstrumentenfabrieken	2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
40	productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water	
40	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
	— < 10 mva	2
40	gasdistributiebedrijven:	
	— gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
	— blokverwarming	2
41	winning en distributie van water	
41	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
	— < 1 mw	2
50	handel/reparatie van auto's, motorfietsen, benzineservicestations	
501, 502, 504	handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven	2
5020.4	autobeklederijen	1
5020.5	autowasserijen	2
503, 504	handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	benzineservicestations:	
	— zonder lpg	2
51	groothandel en handelsbemiddeling	
511	handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122	grth in bloemen en planten	2
5125, 5131	grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2
5132, 5133	grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën en -vetten	2
5134	grth in dranken	2
5135	grth in tabaksproducten	2
5136	grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	grth in vuurwerk	
	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	2
	- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	2
5156	grth in overige intermediaire goederen	2
5162	grth in machines en apparaten	2
517	overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	detailhandel voor zover n.e.g.	1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat.</i>
5211, 5212, 5246, 5249	supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten en tuincentra	2 ⁽¹⁾
5222, 5223	detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken met verkoop van uitsluitend ter plaatse bewerkte artikelen	2
5224	detailhandel brood en banket met verkoop van uitsluitend ter plaatse geproduceerde artikelen	2
5231, 5232	apotheken en drogisterijen	1
5249	detailhandel in vuurwerk	1
527	reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	logies, maaltijden en drankenverstreking	
5511, 5512	hotels en pensions met keuken	2
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	2
5551	kantines	2
5552	cateringbedrijven	2
60	vervoer over land	
6022	taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
61, 62	vervoer over water/door de lucht	
61, 62	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6321	autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	reisorganisaties	1
634	expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	post en telecommunicatie	
641	post- en koeriersdiensten	2
642	telecommunicatiebedrijven	1
642	tv- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
65, 66, 67	financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	banken, verzekeringsbedrijven	2
70	verhuur van en handel in onroerend goed	
70	verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	personenautoverhuurbedrijven	2
714	verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2

(1) indien koelinstallatie met ammoniak, anders 10 m en categorie 1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
SBI	omschrijving	cat.
72	computerservice- en informatietechnologie	
72	computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1
73	speur- en ontwikkelingswerk	
731	natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	overige zakelijke dienstverlening	
74	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen	
75	openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
80	onderwijs	
801, 802	scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804	scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	gezondheids- en welzijnszorg	
8511	ziekenhuizen	2
8512, 8513	artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	consultatiebureaus	1
853	verpleeghuizen	2
90	milieudienstverlening	
9000.3	afvalverwerkingsbedrijven:	
	–verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91	diverse organisaties	
9111	bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	2
9131	kerkgebouwen e.d.	2
92	cultuur, sport en recreatie	
921, 922	studio's (film, tv, radio, geluid)	2
9213	bioscopen	2
9232	theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234	muziek- en balletscholen	2
9234.1	dansscholen	2
9251, 9252	bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9261.2	bowlingcentra	2
9261.2	golfbanen	1

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (CATEGORIE 1 EN 2)		
SBI	omschrijving	cat.
9261.2	kunstsibanen	2
9262	schietinrichtingen:	
	- binnenbanen: boogbanen	1
	-buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
9262	sportscholen, gymnastiekzalen	2
9271	casino's	2
9272.1	amusementshallen	2
93	overige dienstverlening	
9301.2	chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	wasverzendinrichtingen	2
9301.3	wasserettes, wassalons	1
9302	kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	begraafondernemingen:	
	-uitvaartcentra	1
	-begraafplaatsen	1
9304	badhuizen en saunabaden	2
9305	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1
	De gebruikte afkortingen zijn:	
e.d.	en dergelijke	
n.e.g.	niet elders genoemd	