

VAB - functiewijzing van agrarische bedrijfspercelen t.b.v. niet-agrarische bedrijvigheid

Het huidige beleid biedt relatief weinig mogelijkheden voor het herbestemmen van agrarische bedrijfspercelen naar niet-agrarische bedrijvigheid. Sterker nog er is geen specifiek VAB-beleid in gemeente Vijfheerenlanden. Het beleid dat we hebben is verwerkt in de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Zederik, Vianen en Leerdam en de omgevingsvisie. In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht worden enkele voorwaarden gesteld aan de functiewijziging middels instructieregels.

In volgende memo wordt dit kort samengevat en zijn enkele tekstpassages gemarkeerd.

N.B. Dit document is geen formeel beleidsdocument, bedoeld als intern naslagwerk en niet bestemd om voor breder publiek te delen.

Inhoud

Vianen.....	1
Zederik.....	5
Leerdam	12
Provincie Utrecht.....	20

Vianen

Regels bestemmingsplan 'landelijk gebied'

Alhoewel in de begripsbepaling van dit bestemmingsplan een onderscheid wordt gemaakt tussen niet-agrarische bedrijven in de vorm van een 'agrarisch verwant bedrijf' en 'bedrijf' is dat niet vertaald in verschillende herbestemmingsmogelijkheden in de bestemming 'agrarisch met waarden - landschap', 'agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en 'agrarisch'.

Het blijft bij het artikel t.a.v. hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij tussen de diverse agrarische bestemmingen kleine verschillen zijn in de toegestane functies, maar de wijzigingsbepalen hetzelfde zijn (art. 3.9.3/4.9.3/5.9.2).

In de bijlage bij de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is geen schifting gemaakt. Over het algemeen zijn categorie 1 en 2 bedrijven (in de staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan) toegestaan als vervolgfunctie. Hergebruik van bestaande (voormalige) agrarische bebouwing voor bedrijfsmatig gebruik is toegestaan tot max. 1000 m². Na sloop van overtollige/niet beeldbepalende bebouwing mag maximaal 50% worden teruggebouwd tot een maximum van 1000 m² aan bebouwing (excl. eventuele bedrijfswoning).

Toelichting bestemmingsplan 'landelijk gebied'

Uitwerking bestemmingsregeling nieuwe economische dragers

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, worden in het kader van de herziening van het bestemmingsplan en rekening houdend met de van toepassing zijnde zonering van het landelijk gebied, mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven. Tabel 7.2 geeft een overzicht van de per zone toelaatbare vervolgfuncties. Bij het al dan niet bieden van mogelijkheden voor vervolgfuncties per zone is het volgende overwogen.

In zone 3, het gebied met natuur- en landschapswaarden, wordt met het oog op de hier aanwezige waarden een terughoudend beleid gevoerd en worden functies die in mindere mate aan het buitengebied gebonden zijn en niet **direct bijdragen aan het in stand houden van het landelijk karakter, uitgesloten. In de zones 1 en 2, het primaire agrarisch gebied en het gebied met landschapswaarden, worden ruimere mogelijkheden geboden die bijdragen aan het in stand houden van en een doelmatig gebruik van bebouwingscomplexen en het versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.**

In lijn met het streekplan is een belangrijk uitgangspunt van het beleid omtrent vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen **dat in ruil voor een nieuwe vervolgfunctie overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt waardoor ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Het gaat hierbij om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de ontstening van het landelijk gebied.** Ten behoeve van de vervolgfunctie mag maximaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen worden gehandhaafd. Dit is een aanscherping van de vigerende regeling.

Vervolgfuncties worden toegestaan als aan het bovenstaande en eveneens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- **vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;** er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- **bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;**
- **er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.**

Tabel 7.2 Vervolfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

	passend/toelaatbaar in zone		
	1	2	3
woonfuncties			
wonen/hobbyboer	W	W	W
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	W	W	•
veearts/hoefsmederij	W	W	W
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	W	W	W
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten			
opslag en stalling van niet-agrarische producten (bijv. boten, caravans) in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing	W	W	•
kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	W	W	•
recreatieve functies			
paardenstalling/pensionstalling	W	W	W
dagrecreatie incl. kleinschalige horecagelegenheid zonder verblijf	•	W	W
recreatief nachtverblijf	W	W	W
kampeerboerderij/minicamping	W	W	W
horecagelegenheid	W	W	W
overige dienstverlening			
sociale functie (resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij)	W	W	W
museum/tentoonstellingsruimte	•	W	•
dierenpension/hondenfokkerij	W	W	•

1. agrarisch gebied
2. agrarisch gebied met landschappelijke waarde
3. agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde

W = na planwijziging
• = niet toegestaan

In de vigerende regeling kunnen bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven (onder andere agrarische loonbedrijven) zich via planwijziging vestigen in vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. Thans wordt geoordeeld dat het, gegeven de ontwikkelingen in het plangebied (het aantal agrarische bedrijven neemt snel af) en de ruimtelijke effecten van deze bedrijven, niet meer gewenst is om deze bedrijven in het plangebied toe te laten¹. Deze bedrijven dienen naar reguliere bedrijventerreinen te worden verwijzen. Toekomstige ongewenste ontwikkelingen worden hiermee voorkomen.

Nevenfuncties die deel uitmaken van het agrarische bedrijf dat wordt opgeheven, dienen ook te worden opgeheven met uitzondering van recreatieve nevenfuncties en nevenfuncties die verband houden met dienstverlening. Deze nevenfuncties zijn ook als meer zelfstandige voorziening van betekenis voor het plangebied. De blijvende aanwezigheid van deze nevenfuncties zal door middel van een aanduiding op de plankaart en in de regels worden opgenomen.

Bouwmogelijkheden ten behoeve van vervolfuncties (met uitzondering van woningen)

¹ Voornaamste verschil met huidige regeling uit het bestemmingsplan 'landelijk gebied' (2010) en regeling van voorgaand bestemmingsplan (c.q. artikel 21.2.3 van 'Landelijk Gebied' uit 2001) is de beperking van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in eerstgenoemd plan.

Niet-agrarische vervolgfuncties dienen gebruik te maken van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen tot een maximaal oppervlak van 1.000 m². De overige, niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing dient gesloopt te worden. Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen of woningen ten behoeve van vervolgfuncties is in beginsel niet aan de orde. Bestaande gebouwen mogen ook in geen enkel opzicht worden uitgebreid. Na planwijziging kan van de (bouw)mogelijkheden die binnen de nieuwe bestemming worden geboden dus geen gebruik worden gemaakt. In het betreffende wijzigingsplan zal dit door middel van een specifieke aanduiding worden aangegeven.

Saneringsregeling

Indien de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in een bouwvallige staat verkeren, of indien hiervan geen zinvol ander gebruik meer kan worden gemaakt, kan gebruikgemaakt worden van een regeling tot sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In dat geval mag de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 50% bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken, met dien verstande dat ook na sanering maximaal 1.000 m² aan bebouwing (exclusief de woning) aanwezig mag zijn.

Ruimte-voor-Ruimte

Met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling kan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt worden in ruil voor de bouw van een extra woning. De provincie hanteert als ondergrens dat voor de sloop van 1.000 m² (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsgebouwen één extra woning gerealiseerd kan worden.

Hobbyboerachtige activiteiten

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het "buiten wonen" met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het agrarisch gebied omdat "hobbyboeren" hun gronden veelal extensief beheren. Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming Wonen. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Het maximaal aantal dieren dat hobbymatig mag worden gehouden, is afhankelijk van de milieuvergunningvereisten.

Samenvatting ILK

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals opgesomd in het ILK komen overeen met de wijze waarop ze in het bestemmingsplan zijn beschreven en zijn op een adequate wijze beschermd in het bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan (indirect) mogelijkheden biedt voor ontwikkeling, kan het ILK goed als toetsingskader gebruikt; het bestemmingsplan biedt daar door de gekozen regeling, wijze van tekenen en uitleg in de toelichting voldoende mogelijkheden voor. Daar waar het ILK niet van toepassing is op het bestemmingsplan dan wel geen doorvertaling heeft gekregen, is dit aangegeven.

Regels bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied Zederik'

Er zijn relatief veel en ruime herbestemmingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen naar diverse vormen van niet-agrarisch bedrijvigheid.

In de wijzigingsbevoegdheden onder bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' (resp. art. 3.6.6. en 4.6.6) worden relatief veel en ruime herbestemmingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen naar diverse vormen van niet-agrarisch bedrijvigheid opgesomd. De herbestemmingsmogelijkheden in deze artikelen zijn identiek, dus er wordt niet zoals in het Viaanse onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten agrarische bestemmingen. Onder artikel 4.6.6 onder de bestemming 'agrarisch met waarden' staat één extra voorwaarde (t.o.v. 'reguliere' agrarische bestemming), namelijk: 'geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt'.

Er worden onder onderdeel a, d van de wijzigingsbevoegdheden ruime bouwmogelijkheden voorgesteld voor mogelijk vervolgfuncties (waaronder niet-agrarische bedrijvigheid)², echter wordt onder onderdeel g expliciet genoemd dat eerst andere vervolgfuncties onderzocht moeten worden voordat voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt geopteerd. In de wijzigingsbepalingen is expliciet aangegeven eerst de haalbaarheid en wenselijkheid van andere vervolgfuncties binnen de wijzigingsbevoegdheid te onderzoeken alvorens een bedrijfsfunctie als vervolgfunctie te overwegen. Hieruit blijkt ook impliciet de voorkeursvolgorde van de mogelijke vervolgfuncties. Dat uitgangspunt wordt nader toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de begripsbepaling wordt een onderscheid aangebracht in de niet-agrarische bedrijven, namelijk 'agrarisch hulpbedrijf' en 'bedrijf'. Echter wordt dit onderscheid niet onderkent in de genoemde herbestemmingsmogelijkheden. Het agrarisch hulpbedrijf is toegestaan als nevenactiviteit binnen de agrarische bestemming en/of t.p.v. de gelijknamige aanduiding in de bedrijfsbestemming.

In de bijlage bij de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn bepaalde grootschalige, belastende bedrijven uitgesloten als herbestemmingsmogelijkheid. Over het algemeen zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan als vervolgfunctie.

² In de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar een vervolgbestemming 'dienstverlening' en 'kantoor', terwijl dit geen bestaande bestemmingen zijn. Er is sprake van een aanduiding 'kantoor' in de woonbestemming, maar geen aparte bestemmingen.

3.2.3 Provinciaal Beleid

Provinciale Structuurvisie (2010)

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdopgaven:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Deze hoofdopgaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied. Voor het landelijk gebied worden de opgaven praktisch vertaald tot het aanpakken van verrommeling, het bieden van ruimte voor landbouw, de relatie tussen watersysteem, landbouw, natuur en landschap verbeteren, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de kwaliteit en identiteit van landschappen en de cultuurhistorische hoofdstructuur.

Divers en samenhangend stedelijk netwerk

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap Bij het provinciaal belang 'ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen' horen de ambities:

- opvang van bevolkingsgroei in regionale, goed ontsloten kernen en relatief verstedelijkte zones;
- balans tussen economische ontwikkelingen in de landbouw en de verduurzaming van deze sector;
- ruimte geven aan economische dragers in deze gebieden die passen bij de kernkwaliteiten;
- behoud kernkwaliteit landelijk gebied, met bijzondere aandacht voor natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- behoud landbouw als economische kracht en hoeder van het landelijk gebied en stimuleren verbreding van de landbouw; er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij;

³ In 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' wordt enkel toelichting gegeven op de doorgevoerde wijzigingen in regels en verbeelding. Dus qua toelichting op het onderwerp VAB voegt dit plan niets toe t.o.v. BP 'Buitengebied Zederik'.

- Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven;
- gedifferentieerde omgang met landbouw binnen randvoorwaarden van de kernkwaliteiten in relatie tot de bodemdaling en verzilting;
- belangrijke weidevogelgebieden beschermen;
- biodiversiteit van flora en fauna als drager voor een ecologisch duurzaam landschap;
- herstellen van het natuurlijk karakter (veenweidegebied, estuariene dynamiek);
- mogelijkheden zoeken voor kleinschalige en bijzondere woon/werkmilieus;
- in het algemeen geldt dat in de landbouwgebieden met veengronden die kwetsbaar zijn voor oxidatie bij bodembewerking, de mogelijkheid van ruwvoerteelten met bodembewerking uitgesloten wordt (bijvoorbeeld maïsteelt). Het scheuren voor graslandverbetering is wel toegestaan;
- een hoogwaardig groenblauw netwerk door het landelijk gebied, waar men kan; wandelen, fietsen en varen, zorgt ervoor dat het gebied vanuit de woonomgeving goed ontsloten is en daarmee bruikbaar voor de beleving van het landschap. De provincie zet zich onder andere in om knelpunten in de toegankelijkheid van het gehele landelijk gebied op te lossen, nieuwe recreatieve verbindingen te realiseren en onverharde paden voor wandelaars te behouden.

4 Planuitgangspunten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de planuitgangspunten beschreven die ten grondslag liggen aan de wijze van bestemmen in plankaart en planregels. Het opstellen van planuitgangspunten is complex en hangt samen met:

- de sectorale wensbeelden en ontwikkelingen (zie hoofdstuk 3);
- beleid van hogere overheden (hoofdstuk 3);
- wet -en regelgeving (hoofdstuk 3).

Onderlegger vormt voorts de Nota van Uitgangspunten (NvU) zoals vastgesteld door de raad op 2 november 2009, waarin een zestal thema's is onderscheiden:

1. Kwaliteitsdenken / maximale maten bebouwing: uitgangspunt is in principe de maximale inhoudsmaat van woningen te vergroten (onder voorbehoud) goedkeuring provincie; hoe groot dit moet worden wordt aan de orde gesteld in het ILK (zie paragraaf 3.2.4);

2. Vrijkomende agrarische bebouwing: herinvulling kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied (waarbij wonen en schone bedrijvigheid de voorkeur hebben).

3. Hobbyboeren: hobbyboeren krijgen een bijzondere (woon) bestemming met grotere bebouwingsmogelijkheden;

4. Recreatie (bebouwingspercentage opnemen);

5. Fruitteelt/ sierteelt;

6. Landgoederen.

4.2 Samenvatting sectorale wensbeelden

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

- Behoud landschappelijke contrasten;

- Behoud en herstel van historisch-geografische patronen en elementen;
- Behoud en herstel van kleine landschapselementen;
- Behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Behoud van archeologische waarden

Landbouw

- Voldoende ruimte binnen de agrarische bouwpercelen voor:
 - schaalvergroting; – de nodige erfverharding (vaste mestopslag, kuilplaten); – een doelmatige inrichting (parkeer- en manoeuvreerruimte);
 - het ontwikkelen van neventakken.
- Een zorgvuldige regeling voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- Geen strengere regels bij bouwaanvragen; ondernemers niet onnodig belasten;
- Ruimte om de productieomstandigheden te optimaliseren; nieuwe mogelijkheden die in de markt ontstaan niet uitsluiten.

Overige functies

- Het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en het erf ten behoeve van een groter woongenot;
- Het bieden van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden aan niet-agrarische bedrijven;
- Behoud en versterking van de kwaliteit van de woonomgeving;
- Het bieden van passende gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing;
- – Het bieden van voldoende mogelijkheden voor hobbyboeren.

4.5.4 Landbouw- vrijkomende agrarische bebouwing

De agrarische bedrijven zijn van groot belang voor het behoud van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Het beleid is er daarom uitdrukkelijk op gericht om de agrarische bedrijven zoveel mogelijk te behouden. In de eerste plaats worden hiertoe passende agrarische ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Echter, in een aantal gevallen is vanwege uiteenlopende redenen de agrarische functie niet meer realistisch. Het bestemmingsplan voorziet dan in een aantal mogelijkheden voor vervolgfunctie

Bij vrijkomende agrarische bebouwing kan sprake zijn van:

- Hergebruik voor agrarisch- gerelateerde of niet-agrarische bedrijvigheid;
- Sloop van opstallen en nieuwbouw van woningen ('Ruimte-voor-Ruimte');
- Hergebruik voor wonen.

Regelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bebouwing te behouden en bebouwing niet passend in het karakter van het gebied te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

De uitgangspunten voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn de volgende:

Hergebruik voor agrarisch- gerelateerde of niet-agrarische bedrijvigheid:

Huidig terughoudend beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied continueren; de voorkeur geniet vestiging van dienstverlening, wonen en agrarisch gerelateerde bedrijven in vrijkomende bebouwing. De raad heeft dit bij de behandeling van deze nota als volgt geformuleerd: "agrarische bedrijven die vrijkomen mogen een invulling krijgen die bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied"; Een goede ruimtelijke onderbouwing (in de zin van de Wro) is noodzakelijk omdat de geschiktheid van de nieuwe functie per locatie onderzocht en afgewogen moet worden;

Uitgangspunt daarbij is altijd kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied; Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid wordt als 'gemengd gebied' beschouwd worden zoals gedefinieerd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (=indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (tussen bedrijven en woningen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent). Zie verder onder Bedrijven.

Visie Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe- Intergemeentelijk Landschapskader (2010)

In 2010-2011 hebben de gemeenten Zederik, Giessenlanden en Leerdam een Intergemeentelijk Landschapskader (ILK) vastgesteld. Doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Behoud en ontwikkeling van de streekeigen identiteit van het landschap, de verscheidenheid en de beleving staan daarbij centraal.

Het Integraal Landschapskader (ILK) onderscheidt ontwikkelingen zoals schaalvergroting en ondersteunende boogstallen, maar ook verbreding, extensivering of beëindiging van het bedrijf. Grote nieuwe stallen verschijnen in het landschap, deze vallen soms erg op door het ontbreken van beplanting of doordat de beplanting nog moet groeien. Daarnaast zien verliezen agrarische bedrijven hun functie en komt de bebouwing vrij. Het ILK vraagt zorgvuldige aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen op de agrarische erven waarbij behoud het waardevolle historische, maar vooral agrarische karakter van de streek voorop staat.

Dit wordt als volgt uitgewerkt:

Aansluiting erf in de omgeving

- Zoek naar een balans tussen een functioneel en voldoende ruim erf en een goede landschappelijke inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen de patronen van de verkaveling en het landschap te volgen;
- Houd rekening met de aanwezige zichtlijnen en doorzichten. Behoud het doorzicht tussen de erven door naar de achtergelegen gronden of de kern met de karakteristieke kerktoren;
- Behoud het eeuwenoude slotenpatroon. De sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven hardhouten beschoeiingen.

Indeling van het erf

- Houd het erf zo veel mogelijk compact. Koppel nieuwe ontwikkelingen aan de bestaand erven (nieuwe erven als uitzondering); bij (her)inrichting van het erf dienen zoveel mogelijk de beeldkenmerken zoals die voorkomen in het lint, de oorspronkelijke erven en de daarbij horende beplanting te worden gewaarborgd;
- Behoud het contrast tussen het representatieve voorerf en het landelijke achtererf;
- Gebouwen op het achtererf zijn ondergeschikt aan het woonhuis;
- Behoud de diversiteit aan bruggen;
- Wees zuinig met erfverharding en parkeerplaatsen;
- Naast de bebouwing vraagt de buitenopslag op het erf aandacht voor een goede locatie en landschappelijke inpassing in alle seizoenen met de juiste beplanting.

Bebouwing

De bouwstijl dient een landelijk karakter te hebben en aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en de streekeigen bebouwingskenmerken. Er dient sprake te zijn van een hiërarchie in volume, situering, dakhoogte, functie. Nieuwe gebouwen dienen een schuin dak te hebben

Schaalvergroting

Voorstel is om bij een bouwaanvraag voor nieuwe ontwikkelingen en situaties altijd een beplantingsplan te vragen. Dit plan betreft de inrichting van het erf in relatie tot de specifieke situatie en de kavels er om heen. De nieuwe stallen en schuren hebben schuine daken.

Ad 3. Vrijkomende agrarische bebouwing

Aandacht is nodig voor de agrarische bedrijven die hun functie beëindigen. Behoud van de historische en/of karakteristieke boerderijen is van belang vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt. Dit kan door hergebruik van de bebouwing toe te staan (bijv. tweede inpandige woning, Bed & Breakfast, het verlenen van zorg, dagopvang, kleinschalige schone bedrijvigheid, e.d., mits het historisch karakter behouden blijft. Er mogen geen grote verkeerstromen ontstaan, parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein (achter op het erf, of uit het zicht door middel van beplanting).

De Ruimte voor ruimte regeling en VAB regeling in dit bestemmingsplan zijn niet rechtstreeks mogelijk, maar pas na afwijking of wijziging. Als voorwaarde wordt onder meer gesteld aansluiting te zoeken bij de historische opbouw van het boerenerf.

Structuurvisie Alblasserwaard en Vijfheerenlanden authentiek en vernieuwend (2005)

In dit document geeft de regio haar visie op Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. Het ontwikkelingsbeeld loopt tot 2015. Binnen dit regionale kader vindt een verdere uitwerking plaats in gemeentelijke structuurvisies. De regionale visie zet in op het behoud van het rustige, open en authentieke karakter en de verdere ontwikkeling van ecologische verbindingzones met duurzame landbouw als voornaamste drager van het landschap.

Voor de genoemde functies wordt specifieke streefbeelden uiteengezet. Deze zijn hieronder verkort weergegeven.

Landbouw:

- Streven naar een duurzame en welvarende landbouw als belangrijkste drager van het landelijke gebied; daarbij een verbrede ontwikkeling met neveninkomsten uit natuur, water en recreatie mogelijk maken;
- Bieden van mogelijkheden voor schaalvergroting van agrarische bedrijven, zoveel mogelijk hand in hand met een verbrede ontwikkeling (sierteelt en intensieve veehouderij zijn niet mogelijk);
- Herbenutten van vrijkomende agrarische complexen voor (meerdere) wooneenheden, eventueel gecombineerd met niet hinderlijke bedrijvigheid;
- Saneren storende en landschapsontsierende opstallen of hele agrarische complexen met een Ruimte voor Ruimteregeling, bij voorkeur door het toestaan van de bouw van een of enkele woningen ter plaatse of -als dat niet wenselijk is; door het toevoegen van woon- en/of werkfuncties binnen de contouren; hierbij regionaal afstemmen en bezien of uitbreiding van de contouren noodzakelijk is.

Leerdam

In de bestemmingsplanregels van 'Buitengebied Leerdam'⁴ wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch – bouwvlak'. Waarbij de laatstgenoemde bestemming de agrarische bedrijfspercelen met bouwvlak betreffen en de overige agrarische gronden de andere bestemming krijgen.

De herbestemmingsmogelijkheden van agrarische bedrijfspercelen/VAB is beperkt tot artikel 3.7.2 'Wijziging agrarisch aanverwante, buitengebied gebonden bedrijven en overige niet-agrarische bedrijven'⁵.

Het bijzonder is dat met een aanduiding op de kaart wordt aangegeven waar bepaalde vervolgfuncties zijn toegestaan. Het gaat om:

- agrarische aanverwante bedrijven t.p.v. de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies';
- buitengebied gebonden bedrijven t.p.v. de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies' en/of 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone';
- kleinschalige-ambachtelijke bedrijven t.p.v. de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone' en/of 'wro-zone - wijzigingsgebied niet-buitengebied gebonden functies';

Zo is t.p.v. de agrarische bouwvlakken aan de Diefdijk geen enkele aanduiding opgenomen. Dat betekent impliciet dat de bedrijfsfunctie een ongewenste herbestemming is van een agrarisch bedrijfsperceel/VAB. Veel agrarische bouwvlakken aan de ruilverkavelinglinten, zoals Hoogeind, Overheicop en Overboeicop hebben de aanduiding 'buiten 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies'. Daar waar de linten nog een overwegend agrarisch karakter hebben worden agrarische verwante bedrijven gezien als nuttige herbestemming.

In de begripsbepaling van 'Buitengebied Leerdam' wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen niet-agrarische bedrijven: 'agrarisch aanverwant bedrijf', 'buitengebied gebonden bedrijf', terwijl het reguliere bedrijf niet is gedefinieerd.

In de bijlage bij de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn bepaalde grootschalige, belastende bedrijven uitgesloten als herbestemmingsmogelijkheid. Kleinschalige ambachtelijke bedrijven in max. categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

In de wijzigingsbepalingen is expliciet opgenomen dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aangewend mag worden voor niet agrarische bedrijvigheid. Middels

⁴ In BP 'Buitengebied Leerdam, 1^e herziening' en 'Buitengebied Leerdam, 2^e herziening' is artikel 3.7.2 ongewijzigd gebleven

⁵ Onder artikel 3.7.5 'Wijziging opslag' wordt onder bepaalde voorwaarden binnenopslag toegestaan tot 1500 m³ in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij een woonfunctie. Gaat dus om een woonbestemming met groot bedrijf aan huis en strikt genomen dus niet om herbestemming tot niet-agrarische bedrijf, maar sluit daar wel bij aan.

een bedrijfsplan moet worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Vervolgens wordt de rest van de bebouwing gesloopt.

Toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'

5.2.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Als gevolg van diverse ontwikkelingen zijn er steeds minder, maar gemiddeld wel grotere agrarische bedrijven. Hierdoor komen agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Tot de zogenaamde vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) worden de volgende situaties gerekend:

1. agrarische bedrijven die nu reeds zijn gestopt. Wanneer deze nog een agrarische bestemming hebben, hebben ze in het nieuwe bestemmingsplan in principe een niet-agrarische bestemming met een aanduiding waarmee het voormalig agrarisch gebruik zichtbaar wordt;
2. agrarische bedrijven die gedurende de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan stoppen.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing heeft herbestemming voor de agrarische functie de voorkeur. Indien hergebruik voor de voormalige functie niet mogelijk is, wordt hergebruik voor andere economische dragers van het buitengebied nagestreefd en is er sprake van functiewijziging. Doelstelling is het:

- versterken van de leefbaarheid op het platteland;
- behoud van eventuele cultuurhistorische waarden;
- voorkomen van kapitaalvernietiging

De omgevingskwaliteit vormt de basis voor de afweging om bepaalde activiteiten wel of niet toe te staan. In eerste instantie gaat de voorkeur voor hergebruik uit naar een aan het gebied verwante functie (=buitengebied gebonden functie); als laatste wordt gestreefd naar gebiedsvreemde functies. Verder dragen functies die bijdragen aan de economische draagkracht in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. In onder andere de kernrand (oranje gebied op de streefbeeldkaart) passen activiteiten die gelieerd zijn aan de stad. In het open gebied (de gele zones op de streefbeeldkaart) dienen de activiteiten deze landschappelijke waarde niet te frustreren. Onderstaand is een zoneringsregeling opgenomen.

Hergebruik is aan een aantal randvoorwaarden gebonden:

- Bestaande waarden en belangen in de omgeving mogen door het hergebruik niet worden geschaad;
- Hergebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- De hergebruikfunctie dient in de omgeving inpasbaar te zijn qua vorm, maat en schaal;
- Het volledige bouwvolume mag worden benut. Overige (vrijstaande) overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, ter vermindering van de verstening en ten behoeve van de landschappelijke waarden. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van saldering. Dit betekent dat een bepaald percentage bebouwing dient te worden gesloopt. De hoogte van dit percentage kan afhankelijk worden gesteld

van de verschillende zones in het landelijke gebied. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek") gelden afwijkende regels;

- Hergebruik mag de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden niet aantasten. Overtollige cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen mogen dan ook niet worden gesloopt;
- Bij functieverandering naar een niet-agrarische neventak of als vervolgfunctie op een voormalig agrarisch bedrijf wordt een landschappelijk kwaliteitsverbetering geëist. Dit betekent dat minimaal een goed erfbeplantingsplan moet worden opgesteld en uitgevoerd (landschappelijke inpassing);
- Het hergebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben, tenzij de toegangswegen hierop voldoende zijn afgestemd.

-

VAB-beleid

Agrarische hulp- en nevenbedrijven

De landschappelijke impact van agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven) is vaak groot door onder andere opslag van goederen en de verkeersaantrekkende werking. Met name bij agrarische hulpbedrijven in de vorm van loonwerkbedrijven, handelsbedrijven in agrarisch verwante producten etc. dient rekening te worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden in verband met gebruik van relatief grootschalige machines en aan- en afvoer met vrachtwagens.

De meeste wegen in gemeente zijn qua profiel niet geschikt voor een aanzienlijke toename van gebruik van dergelijk vervoer. Met name het lint dat begint in de kern Schoonrewoerd (Overheicop) is niet geschikt voor hergebruik of nevenactiviteiten die een verkeersaantrekkende werking hebben, in verband met de beperkte toegankelijkheid via de tunnel. Om verkeersbewegingen zoveel mogelijk te voorkomen zijn agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven) daarom niet in dit lint toegestaan. Verder zijn dergelijke bedrijven overal toegestaan in de linten welke zijn aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies'.

Buitengebied gebonden bedrijven

Buitengebied gebonden bedrijven zijn weliswaar in grote mate ruimtelijk aan het buitengebied gebonden, maar toch veelal op de particuliere sector gericht (bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensions). Buitengebied gebonden bedrijven zijn daarom behalve in de zone voor buitengebied gebonden functies toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen binnen "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone". Alleen milieucategorie 1 en 2 bedrijven, of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de VNG lijst, kunnen zich in een vrijkomend agrarisch bedrijf vestigen (zie de bijlage bij de regels).

Overige niet-agrarische bedrijven

Met het toestaan van gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijven in de zin van kleinschalig ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld timmer- of aannemersbedrijven) wordt terughoudend omgegaan. Voorkomen moet worden dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. De kleinschaligheid dient daarom voorop te staan. Hergebruik ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijven (cat. 1, 2 of categorie 3 indien vergelijkbaar aan categorie 1 of

2), praktijk en kantoorruimten, ateliers e.d. is toegestaan in "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone" en in de zone aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies". In verband met verkeersaantrekkingen is de kantoorfunctie wenselijker dan bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven. De volgende specifieke randvoorwaarden gelden voor vestiging van een niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf:

- Binnen huidige bebouwing
- Vergroting bebouwing niet toegestaan
- Parkeren binnen bestemming
- Opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan

Om te voorkomen dat een klein bedrijfje uitgroeit naar een omvang die niet gewenst is wordt een bedrijf verplicht gesteld om een bedrijfsontwikkelingsplan op te stellen met daarin de doelstellingen van het bedrijf. In het bedrijfsontwikkelingsplan worden ten minste de volgende zaken opgenomen:

- specifieke bedrijfsactiviteit
- uitbreidingsmogelijkheid (het voormalige agrarisch bouwperceel wordt maximaal opgenomen als bebouwingsvlak. Uitbreiding buiten het bebouwingsvlak en/ of het bestemmingsvlak is niet toegestaan).

-

Naast het bedrijfsplan is het wenselijk in een privaatrechtelijke overeenkomst de verplichtingen ten aanzien van sloop van overtollige bebouwing vast te leggen.

Inpandige opslag

Opslag van caravans, aanhangers, boten ed. is een activiteit waar over het algemeen vraag naar is en ook voorkomt in het buitengebied. Het benutten van voormalige bedrijfsbebouwing voor opslag is toegestaan in de linten, waarbij gebruik gemaakt moet worden van de bestaande bedrijfsbebouwing. Verkapte detailhandelsactiviteiten dienen te worden voorkomen.

5.2.3 Mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische functies naar bestemmingsregeling (vestiging en omschakeling)

	Art3 Agrarisch - Bouwvlak	Art 4 Agrarisch met waarden	Art 5 Bedrijf	Art 18 Wonen
Niet agrarische functies				
Agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven)	+ 2)3)	-	+ 3)9)10)	+ 3)10)11)
Agrarisch verwante bedrijven	+ 2)3)4)	-	+ 3)4)10)	+ 3)4)10)11)
Kleinschalig-ambachtelijke bedrijven	+ 2)4)5)	-	+	+ 4)5)10)11)
Opslag	+ 1) 2)	-	+ 1)	+ 13)
Dagrecreatie	+ 2)4)6)	+ 8)	+ 4)6)10)	+ 4)6)10)
Verblijfsrecreatie (exclusief kleinschalig kamperen)	+ 2)4)5)7)	-	+ 4)5)7)10)	+ 2)14)
Zorgdiensten	+ 2)	-	+ 15)	+ 15)
Kleinschalig kamperen	+ 2)	+ 2)	+ 12)	+ 12)
Wonen	+ 1)	-	+	nvt

- 1) hergebruik van agrarische bedrijven overal mogelijk
- 2) als nevenactiviteit
- 3) hergebruik cq omschakeling mogelijk wanneer aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies"
- 4) hergebruik cq omschakeling mogelijk wanneer aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone"
- 5) hergebruik cq omschakeling mogelijk wanneer aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies"
- 6) hergebruik mogelijk langs de Lingedijk
- 7) hergebruik mogelijk in rijksmonumenten of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek")
- 8) als medegebruik
- 9) als ter plaatse momenteel een gelijksoortig bedrijf is gevestigd
- 10) mogelijkheden 3,4,5,6 en 7 gelden alleen voor voormalige agrarische bedrijven (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")
- 11) als zijnde een aan huis gebonden bedrijf
- 12) bij rijksmonument, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek") of bij een voormalig agrarische bedrijfslocatie (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")
- 13) in vrijgekomen agrarische bebouwing (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")
- 14) binnen wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone en wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies en langs de Lingedijk en Diefdijk is het realiseren van verblijfsrecreatieve functies toegestaan ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" ter behoud van de cultuurhistorische waarde.
- 15) Uitsluitend mantelzorg

5.5 Bedrijven

Het beleid ten aanzien van bedrijven in het buitengebied is zodanig dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. **En niet op nieuwe locaties.** Daarnaast streeft de gemeente ernaar om bedrijvigheid zoveel mogelijk te beperken tot de dorpslinten om versnippering met alle bijkomende overlast te beperken. Hoewel de gemeente meer ruimte wil reserveren voor nieuwe economische initiatieven in (daartoe geschikte delen van) het buitengebied wordt er een duidelijke lijn getrokken wat wel en niet kan. Niet alle mogelijke vormen van hergebruik zijn overal toelaatbaar. **Aan het buitengebied gebonden functies (zie de definities in de bijlage bij deze toelichting) hebben de voorkeur boven niet aan het buitengebied gebonden functies. De gemeente beoordeelt verzoeken tot hergebruik op basis van de gebiedsbestemming, de hierbinnen aanwezige waarden en de eventuele waarde van de bebouwing zelf.**

5.5.1 Bestaande bedrijven

Bestaande bedrijven worden positief bestemd. Met een aanduiding is in de regels geregeld dat het huidige bedrijf kan blijven bestaan, maar dat omschakeling naar andere typen bedrijven beperkt is.

In het vorige bestemmingsplan waren aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals bijvoorbeeld loonwerkbedrijven of hoveniersbedrijven, agrarisch bestemd. Conform de huidige provinciale regelgeving worden dergelijke bedrijven beschouwd als niet-agrarische functies en bestemd als bedrijf.

Indien zich hiervoor kansen en mogelijkheden voordoen acht de gemeente het wenselijk om niet in het buitengebied thuishorende grootschalige bedrijven, zoals transportbedrijven, uit te plaatsen. Er zijn intergemeentelijk inspanningen gaande om een aantal van dergelijk transportbedrijven te concentreren op een intergemeentelijk industrieterrein Schelluinen-West

Slechts eenmalig is een uitbreiding toelaatbaar indien het bedrijf niet gevestigd is in een monumentaal of karakteristiek pand, welke zijn aangeduid als rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek"). Beperkt uitbreiden (10% extra inhoud) mag (met uitzondering van bedrijven in een rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek")).

5.5.2 Nieuwe bedrijven

Omdat niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid belastend zijn voor de omliggende waarden en belangen is voorzichtigheid geboden bij het toestaan hiervan. Bedrijven die geen functionele binding hebben met het buitengebied horen in principe thuis binnen de bebouwde kom. Nieuwe niet-agrarische bedrijven worden in het buitengebied in principe geweerd. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is in het buitengebied uitgesloten, met uitzondering van vestiging in vrijkomende panden. Behalve aan het buitengebied gebonden functies worden alleen kleinschalig ambachtelijke bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen, of categorie 3 zover de activiteiten vergelijkbaar zijn met categorie 2, daarbij toelaatbaar geacht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het zoneringsbeleid dat de gemeente voorstaat, zoals dat is verwoord in hoofdstuk 5.2. en is samengevat in 5.2.3.

Onderscheid kan worden gemaakt naar de volgende typen niet-agrarische bedrijven:

1. Agrarisch aanverwant bedrijf (agrarisch hulp- en nevenbedrijf)
2. Buitengebied gebonden bedrijf
3. Detailhandel
4. Horeca
5. Overige bedrijvigheid

De eerste twee kunnen worden beschouwd als 'aan het buitengebied gebonden functies' (zie de definities in de bijlage bij deze toelichting). De zogenaamde agrarisch aanverwante of agrarische hulp- en nevenbedrijven leveren goederen en/of diensten aan agrarische bedrijven of bewerken, vervoeren of verhandelen agrarische producten.

Daarnaast zijn er buitengebied gebonden bedrijven, zoals hoveniersbedrijven, dierenpensions, extensieve tuinderijen etc., die gericht zijn op de particuliere sector, maar thuishoren in het buitengebied. Bestaande bedrijven zijn positief bestemd.

.. (tekstpassage t.a.v. detailhandel en horeca weggelaten)

Overige niet-agrarische bedrijven

Andere bedrijven zijn kleinschalig en ambachtelijk, of bijvoorbeeld kantoren of ateliers. Alle kleinschalige bedrijven die in de bedrijvenlijst zijn opgenomen, behorende tot de

categorieën 1 & 2, zijn de zogenaamde 'overige niet-agrarische bedrijven' en zijn toegestaan. De bedrijvenlijst is gescreend op een aantal punten. Ten eerste zijn uitsluitend bedrijven opgenomen die vallen in bedrijfscategorie 1 of 2. In het buitengebied zijn wegen veelal niet berekend op een grot verkeersaantrekkende werking. In de bedrijvenlijst is een kolom opgenomen, de kolom 'verkeer', waarin de verkeersaantrekkende werking wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot 3. Dit houdt het volgende in:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

De bedrijfsactiviteiten die ten aanzien van verkeer een 2 of 3 scoren zijn niet toegestaan. Bedrijfsactiviteiten die hierop een 1 scoren zijn sowieso toegestaan

Daarnaast is de bedrijvenlijst gescreend op welke functies in het buitengebied binnen de bestemming Bedrijf gewenst zijn. Daarbij zijn de volgende functies niet toegestaan: horeca, zakelijke dienstverlening (zoals een makelaarskantoor of uitzendbureau) en persoonlijke dienstverlening (zoals kapper of schoonheidssalon), met uitzondering van agrarische dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke functies. Een aantal van de hiervoor genoemde functies die in de bedrijvenlijst zijn uitgesloten, kunnen als hergebruikfunctie worden mogelijk gemaakt in één van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarvoor gelden zulke specifieke criteria dat het niet gewenst is deze functies via een vrij algemene bedrijvenlijst toe te staan.

De bedrijven die dan nog overblijven zijn geselecteerd op gewenstheid in het buitengebied. Hierbij speelt een rol wat de vestigingsmogelijkheden van een bedrijf op een bedrijventerrein zijn. Een overweging hierbij is dat bedrijven die aangemerkt kunnen worden als kleinschalig ambachtelijke bedrijven, mogelijk moeten zijn in het buitengebied, waarbij wel rekening gehouden moet worden met een zonering van activiteiten ten opzichte van andere gevoelige functies.

5.2.4 Kwaliteitsverbetering landelijk gebied door sloop

De Ruimte voor Ruimte regeling (2005) beoogt de sloop van voormalige agrarische, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Deze bouwwerken beperken de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd in of aansluitend aan een woonkern. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een of meer vervangende woningen toe te staan op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen is gesloopt. Waar in andere provincies de regeling Ruimte voor Ruimte vooral is gericht op herstructurering van de intensieve veehouderij, heeft de regeling in Zuid-Holland een veel bredere strekking. Hier gaat het vooral om bedrijfsgebouwen van al eerder gestopte agrarische of nietagrarische bedrijven en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw.

Sloop-bonusregeling

De gemeente ziet ook kansen voor nieuwbouw van gebouwen, anders dan woningen. Om allerlei (bij)gebouwtjes op/ grenzend aan een woningperceel en in het agrarische gebied tegen te gaan is een sloop-bonusregeling opgenomen in de regels. Uitgangspunt hiervoor is dat er in het landelijk gebied per saldo sprake is van zowel kwaliteitsverbetering als ontstening. Voor de bestaande (bij)gebouwen wordt een sloopregeling opgenomen. Als een eigenaar een aantal m² sloopt mag hij hiervoor op een bouwperceel 50 % met een maximum van 150 m² terugbouwen. Natuurlijk geldt dat landschappelijke inpassing plaats moet vinden. Op een perceel met natuurbestemming mag niet worden herbouwd. Hier mag wel worden afgebroken en op een ander perceel mogen de bonus m² worden teruggebouwd. Dit in het kader van omgevingswinst. De terug te bouwen m² mogen er echter niet voor zorgen dat een perceel (bouwvlak) voor meer dan 50% wordt volgebouwd.

Omgevingsvisie en landschapsvisie en landschapskader

Omgevingvisie

In onze omgevingsvisie staat weinig beschreven over de herbestemming van agrarische bedrijfspercelen/VAB:

De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven zal afnemen door gebrek aan opvolging. De vrijkomende gronden kunnen onder andere gebruikt worden voor (een deel van) deze extensivering en voor (een deel van) de voormalige agrarische gebouwen kunnen nieuwe gebruiksmogelijkheden worden gezocht.

We bieden in het omgevingsplan ontwikkelingsruimte aan agrarische ondernemers die bijdragen aan duurzaamheid, circulariteit, landschappelijke versterking, en die passen bij de mogelijkheden van het lokale bodem- en watersysteem. **Vrijkomende agrarische bebouwing kan een nieuwe functie krijgen, passend bij de lokale omstandigheden van bodem, landschap en water.**

Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040

Doordat er vanuit de markt gevraagd wordt om lagere prijzen vindt een steeds verdere schaalvergroting plaats in de landbouw. Land van verschillende bedrijven wordt samengevoegd in één groter bedrijf, dat door zijn grootte ook bij lagere prijzen nog rendabel kan zijn. Hierdoor blijven steeds minder agrariërs over en komt de agrarische bedrijfsbebouwing van de stoppende bedrijven vrij. Dat geldt zowel voor (melk)veehouderijen als voor akkerbouwers en fruittelers. Dit vraagt om nieuwe functies voor de vrijkomende erven en bebouwing.

Door schaalvergroting in de landbouw en afname van het aantal landbouwbedrijven komen er agrarische erven vrij (de grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Vrijkomende agrarische bebouwing verdient een goede nieuwe bestemming. We faciliteren de transitie van agrarische bedrijvigheid naar plattelandsbedrijvigheid door ruimte te bieden aan nieuwe functies, zoals kleinschalige recreatievoorzieningen, zorgfuncties of nieuwe landgoederen op de vrijkomende erven. Onder voorwaarden staan wij toe dat woningen in de plaats van het agrarisch bedrijf gebouwd worden, mits zij bijdragen aan kwaliteitsverbetering zoals hierboven beschreven. Daarbij is plattelandswonen alleen mogelijk als de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd wordt. **In het open veenweidelandschap waar het primaat bij de landbouw blijft liggen, zijn we terughoudender met nieuwe functies op vrijkomende erven.** Daar kijken we eerst of deze niet gebruikt kunnen worden door boeren die elders geen toekomst hebben en naar het open veenweidegebied willen verhuizen om hun bedrijfsvoering daar voort te zetten. Bij de fruittelers bieden we ruimte aan het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten, zo veel mogelijk binnen de bestaande bebouwing. Het gaat hier uitsluitend om arbeidsmigranten die nodig zijn bij de oogstpiek.

We willen de woon- en leefkwaliteit van de linten in de toekomst verder verbeteren door het terugdringen van overlast en onveilige situaties als gevolg van (vracht)verkeer en bedrijfsactiviteiten. Daarvoor is het van belang dat bedrijven die niet passen in het buitengebied, maar die bijvoorbeeld wel veel verkeersbewegingen of vervuiling genereren, zoveel mogelijk worden uitgeplaatst naar een locatie op een bedrijventerrein.

Integraal landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik – visierapport maart 2011⁶

Problematiek en opgaven

Hoewel het gebied nog zeker de sterke landelijke en agrarische uitstraling heeft dienen zich toch nieuwe ontwikkelingen aan, die nu om een visie vragen. Indien deze ontwikkelingen op grote schaal toenemen tasten zij de karakteristiek van het gebied aan. Het is daarom nu van belang richtlijnen en inspirerende streefbeelden op te stellen, zodat deze ontwikkelingen bewust aangestuurd kunnen worden op versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Denk hierbij aan ontwikkelingen in de agrarische sector richting schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging en vrijkomende agrarische bebouwing (bekende VAB's) of verbreding. Soms is er sprake van een schaa sprong in de bebouwing of juist verrommeling door de nevenfuncties op en rond het erf.

Visie

Zorgvuldige aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen op de agrarische erven is wenselijk. Goed ingerichte erven dragen bij aan een positieve beeldvorming van het landschap. Behoud het waardevolle historische, maar vooral agrarische karakter van de streek. Nieuwe ontwikkelingen (op het erf) mogen hier geen afbreuk aan doen. De onderstaande algemene aandachtspunten zijn van belang. Daarna wordt apart ingegaan op schaalvergroting, VAB's, nevenfuncties en nieuwe bebouwing.

Aansluiting erf in de omgeving

- Zoek naar een balans tussen een functioneel en voldoende ruim erf en een goede landschappelijke inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen de patronen van de verkaveling en het landschap te volgen.
- Houd rekening met de aanwezige zichtlijnen en doorzichten. Behoud het doorzicht tussen de erven door naar de achtergelegen gronden of de kern met de karakteristieke kerktoren.
- Behoud het eeuwenoude slotenpatroon. De sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven hardhouten beschoeiingen. De slootrand heeft een hogere natuurwaarde.
- Behoud karakteristieke woonheuvels.

Indeling van het erf

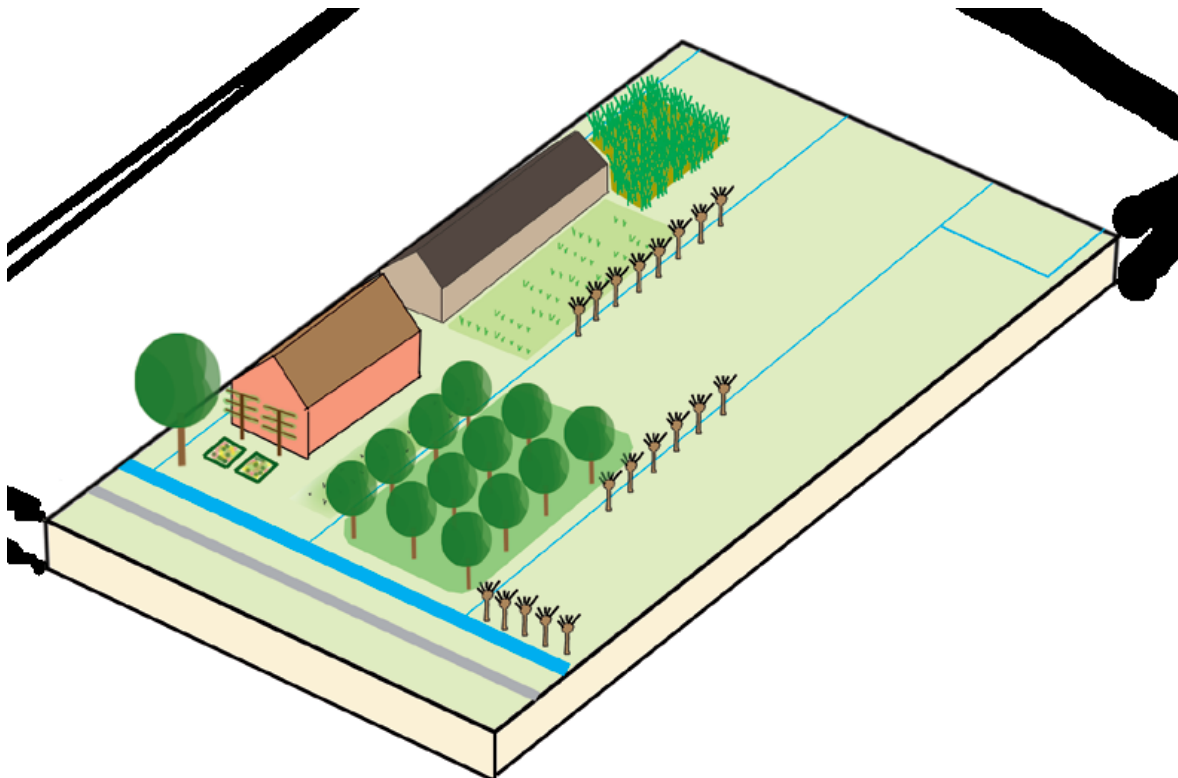
- Waak voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Wees bewust van de oorspronkelijke indeling en vormgeving van het erf. Maar al te vaak ziet men dat het erf op een niet passende wijze wordt ingericht, waarbij markante elementen verloren gaan.
- Houd het erf zo veel mogelijk compact. Koppel nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande erven (nieuwe erven als uitzondering). Losse schuren en gebouwen liggen vaak storend in het landschap. Gebruik voor het opruimen van voormalige niet historische bebouwing principes in analogie met de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit voorkomt verrommeling.
- Behoud het contrast tussen het representatieve voorerf en het landelijke achtererf.

⁶ Dit visiedocument is verwerkt in de regels en toelichting van de bestemmingsplannen 'buitengebied Zederik' en 'Buitengebied Leerdam

- Op het voorerf wordt gewoond, op het achtererf gewerkt. De gebouwen op het voorerf kennen een statige uitstraling, zijn gebouwd van steen met dakpannen of riet. Gebouwen op het achtererf zijn ondergeschikt aan het woonhuis/de boerderij en gebouwd van hout (potdekselsysteem) met een simpel dak van dakpannen of golfplaten.
- Behoud de diversiteit aan bruggen. Bruggen dienen aan te sluiten bij de cultuurhistorie van het gebied en de voorrangssituatie van het water. In plaats van dammen accentueren bruggen het water als belangrijkste doorgaande lijn. Dit zelfde geldt voor de hekken. Deze dienen in vorm, kleur en materiaal aan te sluiten bij de hekken in de omgeving.
- Wees zuinig met erfverharding en parkeerplaatsen.
- Bij (her)inrichting van het erf dienen zoveel mogelijk de beeldkenmerken zoals die voorkomen in het lint, de oorspronkelijke erven en de daarbij horende beplanting te worden gewaarborgd. Vaak worden onnodig veel elementen toegepast die meer refereren aan een stedelijke tuin, zoals overmatig gebruik van sierbeplanting, verharding, verlichting en tuinornamenten.
- Naast de bebouwing vraagt de buitenopslag op het erf aandacht voor een goede locatie en landschappelijke inpassing in alle seizoenen met de juiste beplanting. Er is vaak weinig aandacht voor de verzorging van het erf. Denk bijvoorbeeld aan de afdekking van het kuilvoer met grond in plaats van met opvallend landbouwplastic en oude autobanden. De LTO heeft momenteel een actie voor het opruimen van autobanden.

Erfbeplanting

- Erfbeplanting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke indeling van representatieve beplanting op het voorerf en landschappelijke beplanting op het zij- en achtererf. Houd de erfbeplanting functioneel en eenvoudig. (Grootschalige) gebouwen zoals stallen en schuren worden ingepast met beplanting om het zicht op de grote massa te breken, dit kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. In het algemeen zal dit de zijkant betreffen en soms ook de achterkant.
- Maak zo veel mogelijk gebruik van streekeigen karakteristieke beplantingen, zoals die in de streek voorkomen, zoals heggen, vlechtwerken, knotbomenrijen langs de erfgrans en/of hoogstamboomgaarden en ook hennepakkers.



Historische opbouw van het erf

Bebouwing

- De bouwstijl dient een landelijk karakter te hebben en aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving en de streekeigen bebouwingskenmerken. Er dient sprake te zijn van een hiërarchie in volume, situering, dakhoogte, functie, detaillering, materiaal en kleurgebruik. Nieuwe gebouwen dienen een schuin dak te hebben. Maak gebruik van baksteen en sobere kleuren, zoals donkergroen, bruin, grijs en zwart.

VAB's, Vrijkomende agrarische bebouwing

Aandacht is nodig voor de agrarische bedrijven die hun functie beëindigen. Behoud van de historische en/of karakteristieke boerderijen is van belang vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt. Dit kan door hergebruik van de bebouwing toe te staan. Denk hierbij aan een tweede inpandige woning, Bed & Breakfast, het verlenen van zorg, dagopvang, kleinschalige schone bedrijvigheid, e.d., mits het historisch karakter behouden blijft. Er mogen geen grote verkeerstromen ontstaan, parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein (achter op het erf, of uit het zicht door middel van beplanting).

Nieuwe bebouwing, nieuwe erven

Het realiseren van nieuwe bebouwing in het buitengebied dient een uitzondering te zijn, bijvoorbeeld bij herbouw op bestaande erven of indien gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling welke enkel mogelijk is bij niet historische en/of niet-karakteristieke boerderijen. Deze regeling betreft het slopen van stallen of schuren met daarvoor in de plaats toestemming voor de bouw van een of meerdere woningen. Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bouwstijl die voorkomt in het bebouwingslint en de omgeving. De welstandsnota's geven hiervoor richtlijnen. Ook dient het huis te reageren op het landschapstype, de voorkomende verkaveling en bestaande bebouwingstypologie (veelal langhuis boerderijen in de polders, grote langhuisboerderijen met dwarsstuk onder aan de dijk langs de Lek en kleinschalige bebouwing langs de Linge). In de ruilverkavelingslinten zou een meer moderne bouwstijl passen, maar deze linten bieden ten eerste ruimte aan de agrarische bedrijven. Bij nieuwe bebouwing gelden alle aanbevelingen voor de aansluiting van het erf op de omgeving, de indeling van het erf, de erfbeplanting en de bebouwing zoals eerder in deze paragraaf beschreven. De architectuur, de materialisatie en het kleurgebruik van nieuwe bebouwing kan geïnspireerd worden op de historische bouwstijlen, maar toch een eigentijdse variant hierop vormen.

Provincie Utrecht

Niet agrarische bedrijven worden aangemerkt als stedelijke functies. Landbouw met de daarvoor noodzakelijke bebouwing op agrarische bouwvlakken wordt niet als verstedelijking gezien.

Met andere woorden beschouwt de provincie Utrecht de herbestemming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een niet-agrarische bedrijfslocatie als verstedelijking/toevoegen van stedelijke functie in het landelijk gebied.

In artikel 9.3 van de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat er in het landelijk gebied geen verstedelijking is toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. De uitzondering op dit verstedelijkingsverbod worden weergegeven in de diverse

instructieregels van diezelfde verordening. Hieronder worden de relevante instructieregels opgesomd v.w.b. de herbestemming van agrarische bedrijfspercelen voor niet agrarische bedrijvigheid.

Artikel 9.11 Instructieregel functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen [Landelijk gebied](#) kan regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een [stedelijke functie](#), niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

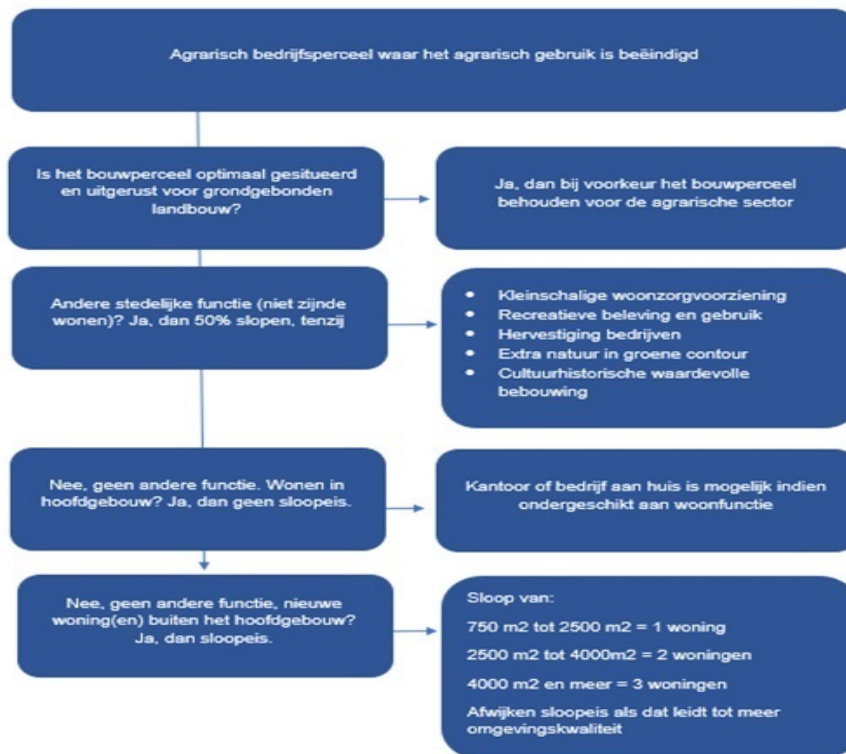
- a. het [bouwperceel](#) is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de [grondgebonden landbouw](#) of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een [Concentratiegebied glastuinbouw](#);
- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige [woonzorgvoorziening](#); of
 2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 3. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 5. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald; of
 6. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- f. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 9.11 Instructieregel functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)

Artikel 9.11, Artikel 9.12 en Artikel 9.13 gaan over agrarische bouwpercelen waar het agrarisch gebruik is gestopt, maar waar nog wel agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Voor de overzichtelijkheid zijn de verschillende mogelijkheden voor hergebruik geregeld in afzonderlijke artikelen. Doel van deze artikelen is om sloop en zinvol hergebruik te bevorderen van bedrijfsgebouwen die hun agrarische gebruiksfunctie hebben verloren.

Schema mogelijkheden bij functieverandering (voormalige) agrarische bedrijfspercelen:



Artikel 9.11 maakt stedelijke functies mogelijk na beëindiging van het agrarische gebruik. Hoofregel is dat ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen (bedrijfswoning en aangebouwde deel niet meegerekend) wordt gesloopt. Het is mogelijk om tegelijkertijd meerdere vrijkomende agrarische percelen in de afweging te betrekken. Als op één van de percelen het slooopercentage van 50% niet wordt bereikt, kan ergens anders worden gecompenseerd. In totaal moet de 50% worden bereikt. Van het vereiste slooopercentage kan in een aantal gevallen afgeweken worden. Deze gevallen zijn genoemd in eerste lid, onder b, 1. tot en met 6. In deze gevallen mag er minder worden gesloopt. Zo is er ruimte om een grotere oppervlakte te gebruiken voor gebouwen met zorgfunctie of een recreatieve functie. Het uitgangspunt hierbij is, dat er niet meer bebouwing blijft staan dan voor de nieuwe functie nodig is. Vervanging van bestaande bebouwing is mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat de nieuwe bebouwing compact op (en dus niet verspreid over) het voormalige bouwperceel wordt gesitueerd en het bouwperceel wordt verkleind. Afwijking van de slooppeis is ook mogelijk als dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);

- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (natuurnetwerk Nederland). Dit kunnen bijvoorbeeld agrarische bedrijven zijn die in een landbouwstabiliseringsgebied zijn gelegen.