

De commissie Ruimte bespreekt op 11 oktober de raadsinformatiebrief over het concept ontwerpbestemmingsplan Willeskop 67/67A.

Ten behoeve van deze bespreking tref je hierbij een notitie over vrijkomende agrarische bebouwing.

Ook willen we nog het volgende aan de commissie meegeven in aanvulling op de raadsinformatiebrief.

1. Zoals vermeld in de raadsinformatiebrief worden in het concept ontwerpbestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Ter verduidelijking merken we op dat de huidige bestemming “Agrarisch – Rivierzone” agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk maakt. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de milieucategorie dus lager.
2. Zoals ook vermeld in de raadsinformatiebrief wordt in het concept ontwerpbestemmingsplan verharding en opslag op een deel van het bedrijfsperceel verboden zonder omgevingsvergunning. Dit wordt geregeld via een aanduiding op de plankaart met bijbehorende planregels. Burgemeester en wethouders kunnen volgens deze planregels alleen buitenopslag en/of verharding toestaan indien en voor zover dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering én dit de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig aantast. Naar aanleiding van het inmiddels gevoerde wettelijk vooroverleg met de andere overheden willen we in de volgende versie (het ontwerpbestemmingsplan) deze restrictieve aanduiding laten gelden voor een groter deel van het bedrijfsterrein. Hiermee wordt een extra juridische waarborg ingebouwd voor het behoud van de nieuwe landschapselementen.

1 Inleiding

Als een agrarisch bedrijf beëindigd, komen land en gebouwen vrij. Land kan over het algemeen verkocht worden aan aangrenzende bedrijven die hiermee kunnen uitbreiden. De gebouwen blijven over.

De gebouwen kunnen gesloopt worden, zodat de grond weer weiland kan worden of de gebouwen kunnen een andere functie krijgen om zo kapitaalvernietiging te voorkomen.

2 Ruimtelijke ordening

De belangrijkste ruimtelijke argumenten om een functieverandering te beoordelen liggen op het gebied van

- landschap en stedenbouw. De vraag hoe de massa's en functies passen binnen hun omgeving, de samenhang met de omgeving: hoe de omgeving beleefd wordt
- milieu. Heeft de activiteit schadelijke effecten op de omgeving op het gebied van geur, geluid, vervuiling van lucht, water of grond. In de kern gaat het om de gezondheid van de bewoners
- verkeer. Brengt de nieuwe functie een verandering van de verkeersbelasting met zich mee door hoeveelheid of soort (bijvoorbeeld meer fietsers op een provinciale weg)
- natuur. Zijn er effecten op flora en fauna en hoe worden die gewogen

Hierbij kunnen deze waarde absoluut gezien worden, alsof het om een weiland gaat dat een nieuwe functie krijgt. De waardes kunnen ook relatief gezien worden: is de nieuwe situatie op deze punten een verbetering of verslechtering van de bestaande activiteit.

Naast ruimtelijke afwegingen, spelen er ook andere factoren bijvoorbeeld: in hoeverre is de functie gewenst of nodig, duurzaamheid (energie enz) of draagvlak.

Afwegingen die geen rol zouden moeten spelen is of de nieuwe functie voor de eigenaar of gebruiker winstgevend is.

3 Regels

De belangrijkste beperking wordt gevormd door de provinciale regels, in dit geval de omgevingsverordening. Daarbij wordt gesteld dat er eerst gekeken moet worden naar nieuwe agrarische functies, maar er is al duidelijk dat dit niet mogelijk is.

Daarna is het uitgangspunt dat kapitaalvernietiging plaats moet vinden, want 50% van de bebouwing moet gesloopt worden, tenzij er stedelijke functies komen die de politieke voorkeur hebben van de provincie: woonzorgfunctie of recreatie met een paar nuances.

Volgens ons zouden vooral ruimtelijke argumenten een rol moeten spelen. Het is in het voorbeeld van Willeskop 67 moeilijk uit te leggen dat opslag van kano's wel mag, want een recreatieve functie en opslag van tenten niet. De ruimtelijke impact van beide activiteiten is vergelijkbaar.

In de provinciale verordening staat wel een hardheidsclausule: als de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, mogen wel andere functies een plek krijgen.

Artikel 9.9 Instructieregel functiewijzing (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie (anders dan wonen)

- 1 Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Landelijk gebied** kan bestemmingen en 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:
 - 1.1 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;
 - 1.2 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:
 - 1.2.1 het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 - 1.2.2 het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 - 1.2.3 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;
 - 1.2.4 het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 - 1.2.5 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
 - 1.2.6 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;
 - 1.3 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;
 - 1.4 de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
 - 1.5 de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- 2 De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.