

| Datum vergadering gemeenteraad | Voorstelnummer           | Agendapunt |
|--------------------------------|--------------------------|------------|
| 27 juni 2017                   | RV/17/00753<br>Z16-42230 | 13         |

Voorstel ingebracht door H. Stam  
Portefeuillehouder H.N. de Ronde  
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02) 19. Ruimtelijke Ordeni  
taakveld

**Onderwerp** **Bijgestelde handreiking vrijkomende  
agrarische bedrijfsbebouwing**

Geacht raadslid,

**Voorgesteld besluit**

- 1 De inliggende detailuitwerking vast te stellen.**
- 2 De bijgestelde handreiking met in acht neming van de wijzigingen als gevolg van de detailuitwerking, vast te stellen.**

**Samenvatting van het voorstel**

Het huidige beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dit regionaal tot stand gekomen beleid is in 2016 herzien. Door dit bijgestelde beleid vast te stellen komt dit in de plaats van het beleid uit 2008.

**HOOFDLIJNEN**

**1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?**

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Buren zit een regeling voor het vrijkomende agrarische bebouwing. Het betreft de zogenaamde VAB-regeling. Dit beleid kwam in regioverband tot stand. Op basis van het beleid (en dus het bestemmingsplan) is het mogelijk om (voormalige) agrarische bebouwing voor andere functies te gebruiken zoals een loonwerkbedrijf of hovenier. Ook is het mogelijk een woning te bouwen als er minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt.

Na er 6 – 7 jaar mee gewerkt te hebben ontstond er in de regio de behoefte aan een gedeeltelijke bijstelling en actualisatie. De oorspronkelijke opzet handhaafde de regio. De bijgestelde handreiking rondde de regio Rivierenland in het voorjaar van 2016 af. Tot op heden vond er geen besluitvorming over de bijgestelde handreiking plaats binnen de gemeente Buren. Hieronder treft u een overzicht van de (voor de gemeente Buren) belangrijkste wijzigingen:

- Het realiseren van een woongebouw met meerdere eenheden is komen te vervallen;
- Een derde vrijstaande woning is mogelijk als er meer dan 5.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Bij sloop van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> kan er ook voor worden gekozen maar 1 of 2 woningen (in plaats van 2 of 3) te bouwen maar dan wel met een grotere maatvoering;
- Er is meer flexibiliteit mogelijk om bij een iets lager aantal te slopen m<sup>2</sup> bebouwing toch een woning toe te staan;
- Bij functieverandering naar werken mag de voormalige agrarische bedrijfswoning niet afgesplitst worden;
- De mogelijkheid voor verdere uitbreiding van niet-agrarische bedrijf in het buitengebied is komen te vervallen in het beleid.

Een vergelijking tussen de oude en voorgestelde nieuwe regeling vindt u in bijlage 6.

Daarnaast biedt het nieuwe beleid de mogelijkheid voor maatwerk in de vorm van de detailuitwerking. Deze moet u ook als zodanig vaststellen. Wij stellen de volgende punten voor:

- 1 Toegestane inhoudsmaat van een woning en een woning met een grotere inhoud (paragraaf 3.3): Een reguliere woning heeft een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Een woning met een grotere inhoud is maximaal 1.200 m<sup>3</sup> groot.
- 2 Afwijken grenswaarden voor de bouw van een of meerdere woningen (paragraaf 3.3.1): 20% afwijking toestaan indien het bebouwing betreft in de open kommen of als het een intensieve veehouderij betreft. De afwijking kan niet gecombineerd worden bij een intensieve veehouderij in de open kom.
- 3 Salderen bij meerdere percelen (paragraaf 3.4.3): Geen aanvullende eisen anders dan dat geen saldering met een of meerdere locaties buiten de gemeente wordt toegestaan. Daarnaast het aantal te combineren percelen te beperken tot 2.
- 4 Opslagbedrijven als hergebruikfunctie (paragraaf 4.3): Geen nieuwe opslagbedrijven mogelijk maken als hergebruikfunctie.
- 5 Afwijken grenswaarden voor het hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing (paragraaf 4.4): 50% afwijking toestaan mits niet gelegen in de open kom. Ook moet er een positief advies zijn van de Commissie ruimtelijke kwaliteit over de achterblijvende bebouwing. Tot slot moet er wel sprake zijn van een reductie van bebouwing van tenminste 50%.

Een nadere toelichting vindt u in bijlage 3.

Tot slot kan het ook met het nieuwe beleid nog zo zijn dat een gewenste ontwikkeling toch niet past. In dat geval ontvangt u een apart voorstel voor locatie specifiek maatwerk.

## **2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?**

Met het nieuwe beleid zijn de nieuwe kaders helder. Deze gebruiken we bij de ambtelijke advisering over plannen. Dit is actueel nu het nieuwe veegplan nadert. We kiezen voor deze wijze omdat deze het meest efficiënt is. Andere optie is namelijk het wijzigen van het bestemmingsplan. Dat is een zeer omvangrijke en kostbare klus. Zeker met het oog op de komst van de Omgevingswet.

## **3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?**

In het verleden werden een aantal verzoeken afgewezen die mogelijk binnen het bijgestelde beleid wel zouden kunnen. Als die verzoeken opnieuw worden ingediend, toetsen wij deze aan het bijgestelde beleid.

## **4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?**

Als u dit voorstel niet over neemt blijft het oude beleid gelden. Dat betekent dat we niet aan de slag kunnen met de voorgestelde wijzigingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het flexibel om kunnen gaan met de hoeveelheid vierkante meters of het toestaan met extra grote woningen.

## **5. Is het een begrotingswijziging?**

Nee. Er is geen sprake van een begrotingswijziging.

## **TOELICHTING EN UITVOERING**

### **6. Beleidskader**

Het huidige beleidskader maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

### **7. Effectmeting, planning en evaluatie**

Na het besluit publiceren we het nieuwe beleid en vormt het het toetsingskader.

### **8. Financiën**

Aan dit voorstel of de uitwerking daarvan zijn geen kosten verbonden. Wel kan deze bijstelling leiden tot meer particuliere initiatieven. Aan de behandeling daarvan zijn dan wel kosten verbonden. Deze verhalen wij middels leges of een anterieure overeenkomst.

## **9. Communicatie**

Het vastgestelde beleid publiceren wij op de wettelijk voorgeschreven wijze.

## **10. Burgerparticipatie**

Bij dit voorstel pasten we geen burgerparticipatie toe.

## **11. Deregulering**

Van deregulering is geen sprake. We passen bestaande regels aan.

## **12. Achtergrondinformatie**

Bij dit voorstel zit geen achtergrondinformatie.

### **Bijlagen:**

- 1 Raadsbesluit
- 2 N.v.t.
- 3 Detailuitwerking
- 4 Bijgestelde Handreiking VAB
- 5 Huidige Handreiking VAB
- 6 Overzicht oude en nieuwe regeling

### **Inlichtingen bij:**

|          |         |
|----------|---------|
| Naam     | H. Stam |
| Afdeling | Ruimte  |

| Datum vergadering gemeenteraad | Voorstelnummer | Agendapunt |
|--------------------------------|----------------|------------|
| 27 juni 2017                   | RV/17/00753    | 13         |

**Onderwerp**                      **Bijgestelde handreiking vrijkomende  
agrarische bedrijfsbebouwing**

**De Gemeenteraad van Buren;**

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017 en de brief van het college van burgemeester en wethouders, RI/17/03088 van 24 mei 2017;

**besluit:**

- 1 de inliggende detailuitwerking vast te stellen.
- 2 De bijgestelde handreiking met in acht neming van de wijzigingen als gevolg van de detailuitwerking, vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2017

De griffier,                      De voorzitter,

G. van Droffelaar              J.A. de Boer MSc



## Bijlage 3: Detailuitwerking

### Detailuitwerking

Op basis van het beleid moet de gemeente een aantal detailuitwerkingen vaststellen. Het gaat om de volgende punten, inclusief de voorgestelde detailuitwerking<sup>1</sup>:

**1 Toegestane inhoudsmaat van een woning en een woning met een grotere inhoud (paragraaf 3.3)**

Voorstel: Een reguliere woning heeft een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Een woning met een grotere inhoud is maximaal 1.200 m<sup>3</sup> groot.

Toelichting: Hiermee sluiten we aan bij bestaande maten uit het geldende bestemmingsplan.

**2 Afwijken grenswaarden voor de bouw van een of meerdere woningen (paragraaf 3.3.1)**

Voorstel: 20% afwijking toestaan indien het bebouwing betreft in de open kommen of als het een intensieve veehouderij betreft. De afwijking kan niet gecombineerd worden bij een intensieve veehouderij in de open kom.

Toelichting: Met een afwijking van 20% wordt de bouw van 1 woning mogelijk bij de sloop van 800 m<sup>2</sup> (of 2 bij de sloop van 2.000 m<sup>2</sup>). Gelet op ervaringen bij eerdere verzoeken is de verwachting dat dit percentage leidt tot enkele eerder afgewezen verzoeken. Bij de sanering van intensieve veehouderijen wordt extra milieu- en natuurwinst geboekt wat een afwijkende grenswaarde rechtvaardigt. We kiezen er voor om geen afwijking toe te staan in geval van landschappelijke versterking. Een investering in het landschap kan dus geen ontbrekende vierkante meters sloop compenseren.

**3 Salderen bij meerdere percelen (paragraaf 3.4.3)**

Voorstel: Geen aanvullende eisen anders dan dat geen saldering met een of meerdere locaties buiten de gemeente wordt toegestaan. Daarnaast het aantal te combineren percelen te beperken tot 2.

Toelichting: De gestelde voorwaarden komen overeen met de huidige en goed werkende voorwaarden. Tot op heden vond er geen combinatie van percelen plaats binnen de gemeente. Er is dus geen aanleiding die bij te stellen. Bij saldering met een locatie buiten de gemeente wordt er mogelijk geen ruimtelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Buren bereikt (bij herbouw binnen de gemeente Buren). We beperken het aantal percelen daarnaast tot 2 in verband met de praktische uitvoerbaarheid.

**4 Opslagbedrijven als hergebruikfunctie (paragraaf 4.3) sluiten we uit in verband met het ontbreken van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst**

Voorstel: Geen nieuwe opslagbedrijven mogelijk maken als hergebruikfunctie.

Toelichting: Binnen de huidige en de nieuwe regeling is het mogelijk nieuwe opslagbedrijven in het buitengebied toe te staan. De regeling is zo dat er nagenoeg geen sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit door de zeer beperkte sloopverplichting. Bij 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing, hoeft er slechts 125 m<sup>2</sup> gesloopt te worden.

---

<sup>1</sup> Bij de detailuitwerkingen 1, 2 en 3 schrijft de bijgestelde handreiking (extra) verevening voor. Om het gebruik van de mogelijkheden niet te ontmoedigen kan deze (extra) verevening beperkt blijven tot extra landschappelijke versterking conform het Landschapsonwikkelingsplan. Ook is het mogelijk het perceel zo in te richten dat dit tot extra natuurwaarden leidt.

**5 Afwijken grenswaarden voor het hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing (paragraaf 4.4)**

Voorstel: 50% afwijking toestaan mits niet gelegen in de open kom. Ook moet er een positief advies zijn van de Commissie ruimtelijke kwaliteit over de achterblijvende bebouwing. Tot slot moet er wel sprake zijn van een reductie van bebouwing van tenminste 50%.

Toelichting: Om hergebruik te stimuleren is een hoger percentage gerechtvaardigd. Om ook ruimtelijke kwaliteitswinst te halen zijn er wel een aantal voorwaarden aan verbonden.