

Bijlage 3

Regeling voor agrarische bedrijfsuitbreidingen met bedrijfsbebouwing >4ha

Agrarische bedrijven zijn de afgelopen jaren steeds grotere bedrijfsgebouwen gaan neerzetten en deze trend zal voorlopig blijven doorzetten. Dit is met name in de bollenbroeisector te zien.¹

De aanvragen van deze bedrijven waren de afgelopen jaren ook voor bouwpercelen tussen de 2 en 4 hectare. Er zijn nu ook ondernemers die zelfs grotere bouwpercelen willen dan 4 hectare.

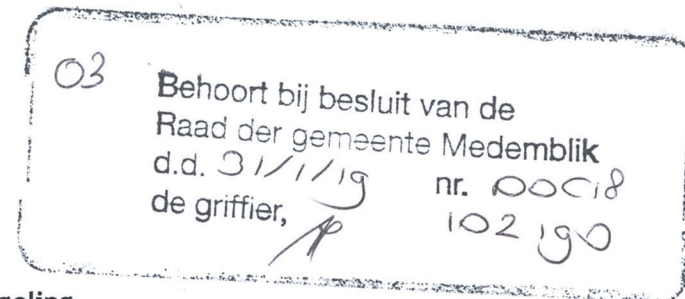
Een bijverschijnsel van de schaalvergroting is dat er enkele grote bedrijven overblijven ten koste van kleinere bedrijven. Hierdoor krijgen we te maken met vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Dit zijn agrarische bedrijfsgebouwen die leeg komen te staan en vaak slecht te verkopen zijn doordat er niet veel nieuwe agrarische bedrijven meer bijkomen. Ook kunnen er bij VAB's situaties ontstaan waarin de leegstaande bebouwing wordt gebruikt voor hennepeteelt of drugslabs.²

Soms kan deze bebouwing worden gesaneerd met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling. Transformatie kan ook een optie zijn. Daarom is er in de bestemmingsplannen van de dorpskernen en het buitengebied een regeling opgenomen om bij een wijziging van bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', de voormalige bedrijfsbebouwing terug te slopen tot maximaal 300 vierkante meter, of kan een agrarische bestemming worden gewijzigd naar een niet-agrarische bedrijvigheid.

Deze regelingen alleen zijn echter niet voldoende om de problematiek rondom VAB's op te lossen.

¹ Zie rapport: Verkenning bollenbroeierij Noord-Holland, Bureau Buiten, 2015

² Zie ook artikel van Ruimtevolk: <https://ruimtevolk.nl/2016/08/31/te-koop-megastal/>



Uitgangspunten regeling

Om mee te kunnen werken met aanvragen van grootschalige agrarische bedrijven en tegelijkertijd iets te doen tegen de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, wordt de volgende regeling gehanteerd:

1. Een initiatiefnemer met bebouwingswensen boven de 4 hectare, moet een agrarisch bouwperceel in de gemeente saneren. Het saneren van een bouwperceel betekent dat:
 - het bouwvlak wordt wegbestemd, zodat de bouwrechten verdwijnen.
 - de aanwezige opstallen grotendeels worden gesloopt, zodat vrijkomende agrarische bebouwing verdwijnt.Het maakt niet uit of dit bouwperceel binnen of buiten polder het Grootslag ligt, als de saneringslocatie maar gelegen is binnen de gemeente Medemblik.
2. Om aan de saneringseis te voldoen, kan een initiatiefnemer bijvoorbeeld:
 - een ander bouwvlak dat al in zijn bezit is saneren;
 - een ander agrarisch bedrijf (dat te koop staat) aankopen om deze vervolgens te saneren;
 - een bouwvlak dat niet meer agrarisch gebruikt wordt, aankopen van de eigenaar om deze vervolgens te saneren.
3. Het gesaneerde bouwvlak koppelt de initiatiefnemer vervolgens aan het bouwvlak van het bestaande bedrijf. De initiatiefnemer krijgt hierdoor op de uitbreidingslocatie de kans om te groeien tot boven de 4 hectare. Ervan uitgaande dat 1 bouwvlak maximaal 4 hectare groot mag worden, mogen twee aan elkaar gekoppelde agrarische bouwvlakken maximaal 8 hectare groot zijn. Daarnaast zijn

er bij deze gekoppelde bouwvlakken ook het dubbele aantal aan buitenlandse werknemers mogelijk. Een initiatiefnemer had er namelijk ook voor kunnen kiezen om op twee locaties zijn bedrijf uit te breiden naar 4 hectare, en dan had hij ook de mogelijkheid om dubbel zoveel werknemers te huisvesten. Door deze regeling op te nemen wordt voorkomen dat een bedrijf in 2-en splitst en daardoor minder efficiënt kan werken.

4. Het oude bouwperceel wordt daarna gesaneerd. Saneren houdt in dat het agrarisch bouwvlak op het oude bouwperceel wordt wegbestemd. De bouwrechten voor agrarische bedrijvigheid komen daarmee te vervallen. Het perceel krijgt een andere bestemming, bijvoorbeeld 'Wonen'. De oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt vermindert tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft. 300 m² wordt gezien als het totaal aantal bijbehorende bouwwerken bij een woning. Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen.

5. De principieverzoeken worden per geval aan de gemeenteraad voorgelegd. Op dat moment wordt een besluit genomen over de verdere uitwerking van het principieverzoek in een bestemmingsplan. In die afweging wordt ook meegenomen welke gebouwen gesloopt moeten worden, welke bebouwing in stand blijft en op welke termijn de bebouwing gesloopt wordt. De juridische borging van de sloop vindt plaats in het bestemmingsplan, maar kan per geval verschillen. In de fase van het principieverzoek wordt de borging van de sloop onderzocht en voorgelegd aan de raad.

Uiteraard is deze regeling alleen mogelijk voor agrarisch grondgebonden bedrijven binnen polder het Grootslag. De nut en noodzaak moet de initiatiefnemer aantonen en de bebouwing moet worden ingepast volgens de kaders uit de handreiking van de provincie.