

# Verkenning Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Groen Wonen



# **Verkenning Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Groen Wonen**

**Wonen in een schuur, mag dat?**

**G.E. Blom**

**R. Groot**

**Alterra-Rapport 676**

**Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte, Wageningen, 2003**

## REFERAAT

Blom G.E., R.Groot, 2003. *Verkenning Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Groen Wonen; Wonen in een schuur, mag dat?* Wageningen, Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte. Alterra-Rapport 676. 56 blz. 2 fig.; 9 ref.

De Verkenning Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Groen Wonen is een onderzoek in kader van het onderzoeksproject Groen Wonen van Alterra in opdracht van ministerie van LNV Natuur en VROM. In dit rapport wordt de doorwerking en de resultaten van het rijksbeleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied in het provinciaal beleid onderzocht door middel van interviews. Daarnaast zijn ook de mogelijkheden voor Groen Wonen verkend. Ten slotte zijn aanbevelingen voor vervolgonderzoek geformuleerd.

Trefwoorden: Vrijkomende Agrarische Bebouwing, Groen Wonen, Provinciaal beleid, Ruimte-voor-ruimte, Ruimtelijke kwaliteit, Ruimtelijk beleid

ISSN 1566-7197

Dit rapport kunt u bestellen door €18,- over te maken op banknummer 36 70 54 612 ten name van Alterra, Wageningen, onder vermelding van Alterra-Rapport 676. Dit bedrag is inclusief BTW en verzendkosten.

© 2003 Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte,  
Postbus 47, NL-6700 AA Wageningen.  
Tel.: (0317) 474700; fax: (0317) 419000; e-mail: info@alterra.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Alterra.

Alterra aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

# Inhoud

Inhoud	5
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	11
2 Vrijkomende bebouwing in de verschillende provincies	15
2.1 Doorwerking van de beleidsregel Vrijkomende Agrarische Bebouwing	15
2.2 Randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit	16
2.3 Verevening en het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid	17
2.4 Voorbeelden van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing	18
2.5 Vraag en aanbod van groen wonen en vrijkomende agrarische bebouwing	19
3 Conclusies	23
3.1 Doorwerking van het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid	23
3.2 Ruimtelijke kwaliteit binnen het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid	25
3.3 Groen Wonen en het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid	25
4 Aanbevelingen en vervolgonderzoek	27
Bijlagen	29
1. Achtergrondliteratuur	31
2. Interviews	37
3. Netwerkbijeenkomst groen wonen	53
4. Netwerk Groen Wonen	55



## Woord vooraf

Het landelijk gebied wordt steeds dynamischer. Verschillende processen zoals schaalvergroting, verbreding en bedrijfsbeëindiging voltrekken zich naast of door elkaar. Daardoor komt steeds vaker agrarische bebouwing leeg te staan. In het kader van het terugdringen van de verstening van het buitengebied wordt gestreefd naar afbraak van deze agrarische bebouwing. Dit gebeurt onder andere via de Ruimte voor ruimte regeling. Om echter kapitaalvernietiging tegen te gaan en om zorg te dragen voor een vitaal landelijk gebied, kan het in een aantal gevallen gunstiger zijn om in deze gebouwen plaats te bieden aan andere functies. Deze functieverandering wordt beschreven in de PKB tekst *Functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied*.

In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening deel 3 zijn mogelijkheden opgenomen om een diverser gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken. Behalve agrarische nevenfuncties en niet-agrarisch verwante bedrijven, behoort ook bewoning tot de mogelijkheden.

De provincies hebben de mogelijkheid deze beleidsregeling, door het Rijk geformuleerd, in het provinciaal beleid vast te stellen. Een meer regionaal toegesneden beleidsvertaling van deze regeling is een van de doelstellingen.

Het Ministerie van VROM heeft Alterra gevraagd om – in het kader van het project Groen Wonen – een en ander op een rij te zetten. Het Projectteam Groen Wonen heeft de vraag opgepakt in de vorm van een verkenning.

In deze verkenning is een eerste poging gedaan een overzicht te verkrijgen van de manier waarop de verschillende provincies deze vertaling vormgegeven hebben. In hoeverre worden alle mogelijkheden door de provincies benut, wat zijn de regionale verschillen en welke resultaten worden behaald? En de vraag die het projectteam Groen Wonen in het bijzonder bezig houdt is: worden door de beleidslijn *Functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied* mogelijkheden voor een diverser aanbod aan groene woonmilieus gecreeërd?





## Samenvatting

Het rijk heeft in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening deel 3 de beleidslijn Functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied opgenomen. Hierin worden mogelijkheden geschetst om agrarische gebouwen bij het beëindigen van de agrarische functie te gaan hergebruiken. Dit heeft als belangrijkste doel het tegengaan van allerlei negatieve effecten als kapitaalvernietiging en verpaupering van het landelijk gebied. Neveneffect is het ontwikkelen van nieuwe groene woonmilieus.

Dit onderzoek richt zich met name op dit neveneffect. De vrijkomende agrarische bebouwing biedt mogelijkheden voor het creëren van ruimte voor groene woonmilieus, conform de regionale marktvaart. Interessant hierbij is te onderzoeken hoe de verschillende provincies de regeling inzetten in hun eigen Ruimtelijk Ordening beleid en of ze hiermee daadwerkelijk groene woonmilieus creëren.

Op basis van een korte literatuurverkenning is gekozen voor de selectie van de vier provincies Utrecht, Noord-Holland, Noord-Brabant en Overijssel. Het onderzoek is gedaan door middel van interviews en uitgebreidere literatuurstudie per provincie. Alterra heeft de provincies vergeleken op verschillende onderwerpen: de doorwerking van het rijksbeleid in het provinciaal beleid, de (ruimtelijke) kwaliteitseisen die de provincies bij functieverandering stellen, de mogelijkheden voor verevening, hoe de vraag en het aanbod van groen wonen op elkaar aansluiten en of er concrete voorbeelden te vinden zijn die het beleid illustreren.

Deze 'quickscan' van de regeling en van de doorwerking Rijk-Provincie-Gemeente heeft een aantal interessante conclusies opgeleverd, en minstens zoveel aanbevelingen voor verder onderzoek. Het blijkt dat wanneer men deze beleidslijn echt wil inzetten voor groen wonen, de provincies een actievere rol moeten gaan vervullen. Nu blijven ze nog te veel in een toetsende rol zitten. Daarbij kan een duwtje in de rug van het Rijk helpen. Bijvoorbeeld door initiatieven te faciliteren en door voorlichting over geslaagde voorbeelden te geven.



# 1 Inleiding

## **Aanleiding**

Het rijk heeft in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening deel 3<sup>1</sup> de beleidslijn Vrijkomende bebouwing in het buitengebied opgenomen. In de beleidslijn worden mogelijkheden geschapen om voormalige agrarische gebouwen voor wonen of alternatieve functies te (her)gebruiken. Achterliggende gedachte van deze regeling is het tegengaan van allerlei negatieve effecten zoals kapitaalvernietiging en verpaupering van het landelijk gebied. Indien voortvarend opgepakt, kan deze regeling ook mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus.

In de PKB-tekst van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening staat het volgende opgenomen over vrijkomende bebouwing in het buitengebied:

*“Vrijkomende bebouwing in het buitengebied welke goed past in het landschap kan worden herbenut voor kleinschalige functies. Vrijkomende bebouwing die niet de vereiste kwaliteit heeft, dient indien mogelijk te worden gesloopt. In ruil voor een aanzienlijke amovering van bebouwing, bestaat de mogelijkheid om één of meer woningen terug te bouwen. In dat geval moet er sprake zijn van een aanzienlijke reductie van bouwvolume en –oppervlak.”*

Deze beleidslijn wordt onderverdeeld in de regeling Functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing en de Ruimte-voor-ruimte regeling.

### Functieverandering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied

Provincies geven in het streekplan aan welke kwaliteitseisen worden gehanteerd en formuleren in het streekplan de voorwaarden waaronder functieverandering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied mogelijk is. Deze voorwaarden bevatten tenminste een lijst met functies van vrijkomende bebouwing en bevatten eventueel restricties voor functieverandering in bepaalde zones.

De provincie neemt daarbij de volgende criteria in acht:

- Functieverandering vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan;
- Functieverandering leidt niet tot een substantiële toename van verkeersbewegingen
- Functieverandering leidt niet tot extra beperkingen in de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Binnen groen contourgebieden staat slopen van vrijkomende bebouwing voorop, tenzij het een monument of karakteristiek pand of complex betreft. In dat geval is functieverandering toegestaan, indien de nieuwe bestemming de gebiedsfunctie aantoonbaar ondersteunt. Wanneer er op grotere complexen een functieverandering naar de functie wonen plaatsvindt, moet de publieke toegankelijkheid van deze terreinen gewaarborgd zijn.

*Bron: Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening deel 3 – PKB-tekst beleidslijn functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied*

Belangrijke opgave is ervoor te zorgen dat enerzijds voor vrijkomende bebouwing een passende functie wordt gevonden (ruimtelijk, kwalitatief en financieel) en dat anderzijds groene woonmilieus worden gecreëerd conform de regionale marktvrage. Deze dienen

---

<sup>1</sup> De Vijfde Nota RO is nog niet vastgesteld. Door kabinetsveranderingen is de Nota door de tijd ingehaald, en lopen er nu plannen voor het opstellen van een Nota Ruimte. In hoeverre hierin de Regeling Vrijkomende bebouwing in het buitengebied een plek krijgt is nog onduidelijk.

kwalitatief aantrekkelijk zijn, te passen in het verstedelijkingsbeleid en een bijdrage te leveren aan de relatie stad-land.

### ***Doelstelling***

In het kader van het project Groen Wonen is aan Alterra gevraagd een verkennend onderzoek te doen naar de wijze waarop provincies het rijksbeleid van vrijkomende bebouwing in het buitengebied vertalen naar de provinciale situatie, en het combineren met groen wonen.

De centrale vraag is: hoe actief zijn provincies om gebruik te maken van de beleidslijn vrijkomende bebouwing in het buitengebied om groene woonmilieus te realiseren?

In het onderzoek is deze centrale vraag onderverdeeld naar een aantal vragen om de interpretatie, doorwerking, uitvoering en resultaat van deze beleidslijn helder te krijgen.

Hoe hebben de verschillende provincies de Rijksbeleidslijn opgepakt en vertaald naar een regionale situatie.

Welke kwaliteitsdoelstellingen worden gekoppeld aan de regeling Vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Is verevening mogelijk bij de beleidslijn Vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Zijn er belangrijke cases bekend waarin de resultaten van het gevoerde Vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

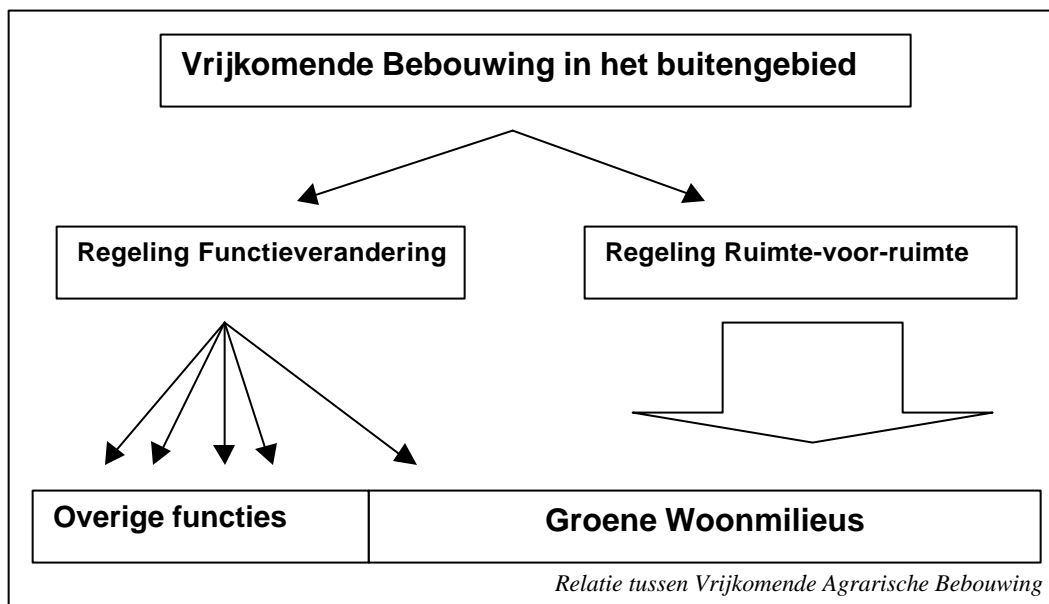
Sluiten vraag en aanbod van groene woonmilieus in de regio op elkaar aan?

### ***Probleemverkenning***

Het blijkt dat met betrekking tot vrijkomende bebouwing in het buitengebied er twee regelingen van toepassing zijn, namelijk de regeling Functieverandering vrijkomende bebouwing en de Ruimte-voor-ruimte regeling. Over de Ruimte-voor-ruimte regeling wordt al veel gedebatteerd . Onderzoek en/of publicaties over functieverandering van vrijkomende bebouwing zijn nog nauwelijks bekend of nauwelijks gerelateerd aan wonen (zie bijlage 1).

Het volgende schema maakt de verhouding tussen beide regelingen inzichtelijk. De regeling Ruimte-voor-ruimte heeft direct te maken met wonen. Stallen verdwijnen en er komen woningen voor terug, dat is de kern van de regeling. Bij de Regeling functieverandering vrijkomende bebouwing gaat het om functieverandering in het algemeen, ook andere functies dan wonen komen in aanmerking.

Dit onderzoek moet beschouwd worden als een onderzoek naar de doorwerking van de Regeling Functieverandering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied. De relatie met groene woonmilieus lijkt hier weliswaar minder pregnant dan bij de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Maar binnen de provincies is groen wonen wel degelijk een belangrijk punt van discussie in de doorwerking van het vrijkomende bebouwing beleid. Daarom zit het belang van deze verkenning in de beoogde kansen voor groen wonen, die in elke provincie verschillend uitgewerkt worden.



Dit onderzoek moet beschouwd worden als een onderzoek naar de doorwerking van de Regeling Functieverandering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied. De relatie met groene woonmilieus lijkt hier weliswaar minder pregnant dan bij de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Maar binnen de provincies is groen wonen wel degelijk een belangrijk punt van discussie in de doorwerking van het vrijkomende bebouwing beleid. Daarom zit het belang van deze verkenning in de beoogde kansen voor groen wonen, die in elke provincie verschillend uitgewerkt worden.

### ***Kanttekeningen***

De relatie tussen groene woonmilieus en de Ruimte-voor-ruimte regeling is zeer direct (zie schema). In de gesprekken met provincies is ongewild of onbewust ook veel informatie ingewonnen over deze regeling. Toepassing en resultaat van de Ruimte-voor-ruimte regeling zijn echter zo complex dat de in dit onderzoek ingewonnen informatie hiervan, niet geheel recht doet aan de volledige regeling.

De beleidslijn Functieverandering vrijkomende bebouwing in het buitengebied moet worden opgenomen in het streekplan van de provincies. In het streekplan krijgt de beleidslijn vaak een andere naam (agrarische bebouwing, bedrijfslocaties of rood-voor-rood). Vervolgens worden deze regelingen opnieuw geïnterpreteerd op gemeentelijk niveau bij de uitvoering en naleving van deze regeling. In deze verkenning heeft Alterra dan ook gekozen om zich te beperken tot het begrip Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Waarmee de beleidslijn, de streekplanregeling en het uitvoeringsbegrip op gemeentelijk niveau wordt aangeduid.

### ***Uitvoering***

Het verkennend onderzoek naar Vrijkomende Agrarische Bebouwing start met een kort literatuuronderzoek naar het rijksbeleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit (met name landschappelijke kwaliteit), vraag naar groene woonmilieus en vrijkomende agrarische gebouwen. Deze achtergrondliteratuur dient als basis voor de gesprekken in de verschillende provincies.

De mogelijkheden van de beleidslijn vrijkomende bebouwing in het buitengebied in de provincie worden door middel van gesprekken bij de provincies Noord-Brabant, Utrecht, Overijssel, en Noord-Holland onderzocht. Deze provincies zijn uitgekozen om hun

verschil in opvatting ten opzichte van deze regeling en/of verschillende fase van afronding van het streekplan.

**Product**

Als product van deze verkenning ligt hier deze rapportage van de gesprekken met de provincies (aangevuld met literatuur waar nodig) en een korte conclusie. De resultaten zijn op een netwerkbijeenkomst van het project Groen Wonen (Alterra i.o.v. Ministerie van LNV en VROM) gepresenteerd, met als gevolg een levendige discussie. Belangrijkste conclusies van de bijeenkomst zijn opgenomen in het hoofdstuk Aanbevelingen.

## **2 Vrijkomende bebouwing in de verschillende provincies**

Om de doorwerking van het rijksbeleid bij de provincies te onderzoeken, is een keuze gemaakt in de te onderzoeken provincies. Getracht is een zo breed mogelijk scala aan provincies te benaderen. Van noord naar zuid en van oost naar west, en daarbij rekening houdend met het wel of niet zijn van een reconstructie provincie. De keuze is gevallen op de provincies Utrecht, Noord-Holland, Overijssel en Noord-Brabant. Op basis van interviews bij deze provincies en het bestuderen van relevante literatuur zijn de onderzoeksdoelen hoofdstuk bevestigd. Via deze eerste verkenning probeert Alterra greep te krijgen op de doorwerking van de beleidsregel Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de verschillende provincies en wordt onderzocht in hoeverre dit kansen voor groene woonmilieus oplevert (zie bijlage 2). In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de verkenning bij de verschillende provincies vergeleken op vijf verschillende onderwerpen: doorwerking in het provinciaal beleid, (ruimtelijke) kwaliteitseisen bij functieverandering, verschillende voorbeelden in de provincies, mogelijkheden voor verevening en vraag en aanbod voor Groen Wonen in relatie tot de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

### **2.1 Doorwerking van de beleidsregel Vrijkomende Agrarische Bebouwing**

Hoe wordt de beleidsregel Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening wordt genoemd, geïnterpreteerd en uitgewerkt in de verschillende provincies? Daarbij is specifiek gevraagd naar de verschillende beleidsdoelstellingen in de provinciale regelingen.

#### ***Provincie Utrecht***

In het provinciaal beleid worden als primaire doelstellingen van het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid het vermijden van kapitaalverlies en een prikkel tot saneren van leegstaande stallen genoemd. Secundaire doelstelling is het ontwikkelen van een vitaal platteland door het inbrengen van nieuwe economische dragers. Verder wordt uitdrukkelijk aangegeven dat de provincie toe wil naar een Ontwikkelingsgerichte Landschapsstrategie (OLS). Dat wil zeggen, dat ook het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid moet bijdragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Door het aanbrengen van een zonering moet een versterking van de zeer diverse landschappelijke identiteit van de provincie Utrecht plaatsvinden.

#### ***Provincie Noord-Brabant***

De Provincie Noord Brabant signaleert een grote behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Een streven is dan ook om bij vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in eerste instantie de agrarische bestemming te handhaven.

Als er echter sprake is van locaties waar de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd, wil de provincie in enige mate tegemoetkomen aan de wens deze locaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Hieraan zijn echter wel strenge voorwaarden gekoppeld.

In het Vrijkomende Agrarische Bebouwing beleid staat de verhoging van de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige waarden voorop. Het hergebruik moet passen in de omgeving, en sloop van overtollige gebouwen moet een ruimtelijke kwaliteitswinst

garanderen. Daarnaast kan Vrijkomende Agrarische Bebouwing een bijdrage betekenen aan het behoud van kenmerkende agrarische bebouwing en opstallen. Dat wil zeggen dat deze bebouwing niet gesloopt mag worden, maar juist door het geven van een nieuwe functie verval zal worden tegengaan.

### ***Provincie Overijssel***

De doelstellingen van het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid in de provincie Overijssel zijn uitgebreid. Naast het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit worden platteland vernieuwing, tegengaan van verpaupering van het landelijk gebied en het voorkomen van het oneigenlijk gebruik van lege stallen genoemd als doelstellingen.

### ***Provincie Noord-Holland***

In de provincie Noord-Holland is geen specifiek Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid geformuleerd. Via artikel 19-procedures (uitzondering op het bestemmingsplan) worden in dit soort situaties 'maatwerk' geleverd. Daarbij moet wel aan de volgende doelstelling voldoen: het moet een kleinschalige activiteit zijn en er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

### ***Conclusie***

Het valt op dat doelstellingen in de PKB-tekst 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' primair gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied door ontstening en het verbeteren van de leefbaarheid door introductie van nieuwe economische dragers. Secundaire doelstellingen zijn gericht op het voorkomen van problemen in de toekomst door leegstand en verval van boerderijen en opstallen en eventueel oneigenlijk gebruik hiervan.

De provincies nemen in grote mate de beleidslijn over in het Streekplan. Daarbij zijn de secundaire doelstellingen (van het ministerie van VROM) vaak de primaire doelstellingen van de provincie. Allereerste het voorkomen van problemen en vervolgens het verbeteren van de economische en ruimtelijke kwaliteit.

In geen van de provincies wordt wonen expliciet als doelstelling genoemd. Wonen wordt niet als een aanvaardbaar alternatief voor een leegstaand bedrijfsgebouw beschouwd, alleen als vervanging van een bedrijfswoning is burgerbewoning mogelijk. Groen wonen wordt zo alleen op zeer kleine schaal mogelijk gemaakt. Het toevoegen van extra woningen aan het buitengebied is dus ook via de Vrijkomende Agrarische Bebouwing regeling niet mogelijk. In specifieke gevallen is boerderijsplitsing toegestaan.

## **2.2 Randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit**

In de PKB-tekst Vrijkomende Agrarische Bebouwing op Rijksniveau worden een aantal randvoorwaarden voor de functiewijziging genoemd. Zo is bijvoorbeeld uitbreiding van de bebouwing niet toegestaan, mag er geen of in ieder geval weinig toename van de verkeersbewegingen plaatsvinden, en mogen de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving niet aangetast worden. Deze voorwaarden zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen of zelfs te verbeteren.

In dit onderzoek is onderzocht of deze randvoorwaarden op provinciaal niveau zijn overgenomen, uitgebreid of veranderd.



### ***Provincie Utrecht***

Het provinciale beleid van Utrecht stelt randvoorwaarden aan het volume, verkeersaantrekkende werking, landschap, natuur en water. De kwalitatieve of kwantitatieve invulling van deze begrippen is onduidelijk. Alleen is een maximum gesteld aan het volume bebouwing wat mag blijven staan na functieverandering, namelijk 250m<sup>2</sup>. Verder hanteert de provincie geen 'positieve' lijst van toegestane functies. Maatwerk wordt meer op zijn plaats geacht. Ook wordt geen beeldkwaliteitplan geëist, dit is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

### ***Provincie Noord-Brabant***

In de provincie Noord-Brabant wordt de verhoging van de beeldkwaliteit bereikt door bij functieverandering strikte voorwaarden te stellen. Zo moeten de bedrijven in de omgeving passen, moet de Groene Hoofdstructuur gevrijwaard blijven van elke activiteit, en worden er ook voorwaarden gesteld aan het type bedrijf. Alleen kleinschalige, lichte categorie bedrijven zijn toegestaan, detailhandel en publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan, buitenopslag mag niet plaatsvinden en overtollige gebouwen moeten worden gesloopt. Slechts een maximum van 400m<sup>2</sup> aan bebouwing mag blijven staan of herbouwd worden.

### ***Provincie Overijssel***

Op provinciaal niveau zijn eisen gesteld aan de mogelijkheden bij Vrijkomende Agrarische Bebouwing door deze aan een zonerings (van primair landbouwgebied, verwevingsgebieden tot natuurgebieden) in het landelijk gebied te koppelen.

Daarnaast mag geen visuele verstedelijking plaatsvinden, geen aantasting van bestaande landschappelijke kwaliteiten, geen milieubelasting, kleinschalige activiteiten en geen bedreiging voor de agrarische structuur vormen. De provincie stelt geen eisen aan de architectonische kwaliteit van de nieuwe functie, dit is een gemeentelijke zaak.

### ***Provincie Noord-Holland***

De provincie Noord-Holland hanteert wel kwaliteitsdoelstellingen bij wijzigingen van het bestemmingsplan maar stelt geen specifieke eisen. In het vooroverleg bij een artikel 19-procedure en de toetsing van de bestemmingsplanwijziging worden de kwaliteitsdoelstellingen ingebracht en bekeken of deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

### ***Conclusie***

Randvoorwaarden en eisen bij functieverandering van Vrijkomende Agrarische Bebouwing worden flexibel uitgelegd. Sturing vindt plaats op kwalitatieve doelstellingen en niet zozeer op gekwantificeerde meetbare parameters. Ruimtelijke kwaliteit op de locatie zelf is vaak de verantwoordelijkheid van de gemeente. Alle provincies maken daarbij gebruik van de toetsing van de wijziging van het bestemmingsplan. Interpretatie van de doelstellingen is hiermee onderhavig aan een voortschrijdend inzicht.

## **2.3 Verevening en het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid**

Verevening betekent het realiseren van een bepaalde kwaliteitswinst door het toelaten van een ruimere marge in het beleid. In dit geval zijn dat ruimere mogelijkheden voor andere functies in het landelijk gebied. Daarbij heeft Alterra dit begrip op twee verschillende manieren geïnterpreteerd. In het eerste geval wordt bekeken welke ruimtelijke verbeteringen of investeringen op de locatie zelf moeten worden gedaan in

ruil voor ruimere functie mogelijkheden. Ten tweede wordt onderzocht of er ook verevening mogelijk is door het ontwikkelen van natuur, landschap of andere vormen van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, buiten de locatie.

### ***Provincie Utrecht***

In de provincie Utrecht is sloop verplicht bij de functieverandering. Er moet ten minste 50% van de bestaande opstallen gesloopt worden. Daarbij mag maar 250m<sup>2</sup> bebouwing blijven bestaan of teruggebouwd worden. Verevening buiten de kavel kan door een aanvullend rood-voor-groen instrument (in ontwikkeling) worden bereikt.

### ***Provincie Noord-Brabant***

Ook in de provincie Noord-Brabant staat verplichte sloop garant voor kwaliteitswinst op de kavel. In deze provincie mag maximaal 400m<sup>2</sup> bebouwing blijven bestaan of teruggebouwd worden. Verevening buiten de kavel is mogelijk door rood-voor-groen constructies.

### ***Provincie Overijssel***

In de provincie Overijssel is sloop niet verplicht bij functieverandering. Het is zelfs mogelijk het gehele vrijstaande gebouw te gebruiken of opnieuw te bouwen. Daarbij is een uitbreiding van 1% van het volume mogelijk bij een winkel aan huis. Welke ruimtelijke verbeteringen of investeringen op de locatie zelf moeten worden gedaan in ruil voor ruimere functie mogelijkheden is onduidelijk. Verevening buiten de kavel is geregeld in flankerend beleid voor nieuwe landhuizen en landgoederen.

### ***Provincie Noord-Holland***

Noord-Holland zuid vertrouwt op 'maatwerk' per geval. Het is wel mogelijk de grond te verkopen aan een natuurbeherende instantie en daar een of twee bouwrechten voor terug te krijgen.

### ***Conclusie***

Verevening krijgt geen prioriteit in de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Wellicht omdat dit niet als zodanig in het Rijksbeleid wordt genoemd. Sloop van overtollige bebouwing wordt wel aangegrepen maar winst voor natuurdoelen en verevening buiten de kavel in de vorm van natuurontwikkeling valt niet binnen de Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Daarvoor zijn aanvullende instrumenten zoals rood-voor-groen in de maak.

## **2.4 Voorbeelden van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing**

Hoewel de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing pas sinds kort geformuleerd staat in de Vijfde Nota RO zijn in het verleden soortgelijke constructies al wel uitgevoerd. Lastig daarbij is dat deze gevallen niet afzonderlijk zijn gedocumenteerd waardoor eigenlijk geen concrete voorbeelden gegeven kunnen worden. In kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling zijn wel een aantal voorbeelden gegeven.

### ***Provincie Utrecht***

In het kader van reconstructie Utrecht-Oost wordt een locatie bij Renswoude ontwikkeld waar 18 kavels worden uitgegeven waarvan 6 grote en 12 kleinere. In eerste instantie was men van plan om 12 grote kavels uit te geven, maar de wens ook te bouwen voor lagere segmenten, heeft doen besluiten 6 van de grote kavels op te splitsen. Zo kan de 3 ton (guldens) marge (die in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling noodzakelijk is) die

in de huizenprijs zit, verdeeld worden over meerdere kavels. Hierdoor zijn deze woningen voor een grotere groep kopers te betalen.

### ***Provincie Noord-Brabant***

Binnen de Ruimte-voor-ruimte regeling is voor realisatie een ontwikkelingsmaatschappij opgericht. In Asten is een van de eerste goedgekeurde locaties bekend. Het gaat hierbij om een afronding van het bestaande dorp. Er wordt hier gebouwd op een locatie die al een bestaande bouwvergunning had, maar wegens omstandigheden (eerst inbreidingsverplichting) nog niet bebouwd was.

### ***Provincie Overijssel***

In de provincie Overijssel is men nu al een aantal jaar aan het werk om de eerste locatie te ontwikkelen in Notter. Hierbij gaat het om een bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf op een oude es. Hiervoor komt een aantal woningen in de plaats inclusief een kulturhus en een landschapscamping. Dit pilotproject leunt op extra subsidies vanwege de pilotstatus.

### ***Provincie Noord-Holland***

Via artikel 19-procedures is een aantal voorbeelden bekend. Zo is er een locatie waar voor een boerderij een manege in de plaats is gekomen. In dit geval wordt wel toegegeven dat deze 'iets te groot is uitgevallen'. Ook is bij een sanering van een bestaand bedrijventerrein woningbouw ingezet om het financieel rond te krijgen. In Loosdrecht zijn 100 woningen gebouwd als compensatie voor natuurontwikkeling. Rond het Naardermeer is men in onderhandeling met een boer die met zijn bedrijf in de hydrologische bufferzone ligt. In ruil voor bedrijfsbeëindiging wil hij graag drie kavels bebouwen.

### ***Conclusie***

Functieverandering van agrarische bedrijven wordt wel in praktijk gebracht, maar niet als zodanig gedocumenteerd. Waarschijnlijk zijn voorbeelden beter bekend bij de dienst verantwoordelijk voor plantoetsing en niet bij planontwikkeling. Kennis van locaties en de uitwerking ligt bij de gemeente. Evaluatie over de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau ontbreekt. In het kader van een aantal saneringslocaties is wel succes geboekt, maar is de ruimtelijke kwaliteitswinst nog mager.

## **2.5 Vraag en aanbod van groen wonen en vrijkomende agrarische bebouwing**

De mogelijkheden voor groen wonen<sup>2</sup> binnen het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid vallen uiteen in een aantal deelvragen. Per provincie heeft Alterra onderzocht of er een beleid gericht op groen wonen wordt gevoerd, kwaliteitseisen aan wonen op een vrijkomend agrarisch bedrijf worden gesteld, een meerwaarde aan wonen wordt gekoppeld en ten slotte of het aanbod aan de vraag voldoet.

### ***Provincie Utrecht***

De provincie Utrecht heeft altijd al een liberale opstelling gehad, gericht op marktwerking en particulier initiatief. Ondanks de bestaande regelingen is de RO-afdeling niet 'happig' op landelijk wonen (mondeling is wel melding gemaakt dat de afdeling

---

<sup>2</sup> Groen wonen wordt in dit rapport gedefinieerd als de mogelijkheden voor groene woonmilieus op voormalige agrarische huiskavels.

Wonen hier waarschijnlijk meer wensen heeft liggen). Alle aanvragen worden verder regulier getoetst aan het provinciaal beleid. Binnen het Ruimte-voor-ruimte beleid wordt wel gepleit voor extra woningen op de kavel aangezien dat de enige mogelijkheid is grote veehouderij bedrijven en stallen te saneren. Aan wonen in het landelijk gebied worden geen aanvullende eisen gesteld naast de eisen in de Vrijkomende Agrarische Bebouwingregeling. De vraag naar Groen Wonen overtreft het aanbod. Binnen de Vrijkomende Agrarische Bebouwing zijn aantallen onbekend, in het reconstructie beleid komen 250-300 woningen vrij. De totale woningbouwopgave ligt op circa 60.000 woningen (ABF Research).

### ***Provincie Noord-Brabant***

Beleid in deze provincie voor landelijk wonen is restrictief, met name binnen het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid. In speciale gevallen is het wel mogelijk om een bestaande boerderij te bewonen of te splitsen, maar het toevoegen van woningen is dat niet. Binnen de Ruimte-voor-ruimte regeling worden 3000 woningen bijgebouwd in de komende tien jaar. Bij Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte-voor-ruimte is sloop van de agrarische opstallen noodzakelijk. In de Ruimte-voor-ruimte-regeling wordt de meeste bebouwing in de kernrandzone teruggebouwd. Voor het vinden van een geschikte locatie, zijn 14 criteria opgesteld. De totale woningbouwopgave voor de provincie Noord-Brabant is circa 100.000 (ABF Research).

### ***Provincie Overijssel***

De provincie Overijssel voert een restrictief beleid ten opzichte van landelijk wonen vanuit de notie dat zij “de provincie zijn met de meeste bebouwing in het landelijk gebied” en een “achtertuin van Nederland” zijn. Toch zijn er via verschillende regelingen wel mogelijkheden extra woningen in het landelijk gebied te realiseren. De provincie heeft 750 woningen ingezet om ‘probleem’-locaties op te lossen (saneringen, afrondingen, etc.). Daarnaast is de rood-voor-rood regeling (voorheen de Ruimte-voor-ruimte regeling) van toepassing. Binnen het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid is het mogelijk een boerderij te splitsen in twee of drie woningen, dit gaat wel af van de taakstelling van een (vaak) kleine kern. Aan de ontwikkeling van woningen kunnen aanvullende eisen vanuit flankerend beleid worden gesteld. Ook in deze provincie overstijgt de vraag naar groene woonmilieus het aanbod.

### ***Provincie Noord-Holland Zuid***

De provincie Noord-Holland Zuid voert geen apart beleid gericht op Groen Wonen. De provincie heeft rode contouren om alle steden getrokken waarbinnen de vrijheid bestaat groene woonmilieus te realiseren. In Waterland zijn deze contouren nogal ruim getrokken, waardoor de mogelijkheid ontstaat extra groene woonmilieus te realiseren. De overige mogelijkheden moeten via een bestemmingsplanwijziging gerealiseerd worden en worden regulier getoetst aan het vigerend beleid. De woningbouwprognose voor Noord-Holland Zuid tot 2010 ligt op 50.000 woningen waarvan waarschijnlijk slechts een gering aantal in het landelijk gebied.

### ***Conclusie***

Ten aanzien van Groen Wonen ontstaat een dubbel beeld. Het is vaak wel mogelijk de bestaande boerderij te bewonen en/of te splitsen. Maar wonen in een bestaande stal of bijgebouw is niet wenselijk. Zelfs binnen de Ruimte-voor-ruimte regeling gaat dit niet van harte. Gedeeltelijk lijkt dit beeld te zijn ontstaan doordat men de regeling

Vrijkomende Agrarische Bebouwing niet inzet voor een landschappelijke ontwikkeling maar als een financieel instrument, ter voorkoming van problemen in het landelijk gebied.

***Kort resumé***

Een regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing werkt als instrument. Er worden wel degelijk mogelijkheden voor functieverandering gecreëerd. De meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit, natuur, landschap en leefbaarheid is echter onduidelijk. Dat kan komen omdat het effect van een functieverandering op een agrarisch bedrijf te klein is, en daardoor onopgemerkt blijft, of dat het effect onbekend is bij de provincie, aangezien de uitvoering op gemeentelijk niveau ligt.



### **3 Conclusies**

De conclusies hebben betrekking op de doorwerking Rijk-Provincie en Provincie-Gemeente, met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheden voor 'groen wonen'.

#### **3.1 Doorwerking van het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid**

##### ***Rijk-Provincie***

Het beleid voor Vrijkomende Agrarische bebouwing zoals vanuit het Rijk is voorgeschreven, wordt grotendeels door de verschillende onderzochte provincies overgenomen. Uitzondering is Noord-Holland Zuid, waar geen specifiek Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid wordt geformuleerd. Maar de regels die van toepassing zijn op het maatwerk in deze provincie, zijn vergelijkbaar met de regels in de overige provincies.

Omdat iedere provincie echter zelfstandig invulling geeft aan de beleidsregel, ontstaan kleine verschillen.

Opvallendst zijn de verschillen die optreden met betrekking tot de grootte van de gebouwen: volgens rijksbeleid mag functieverandering alleen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. In Noord-Brabant wordt een maximum oppervlakte-eis van 400m<sup>2</sup> gesteld, terwijl in Overijssel deze bestaande bebouwing zelfs met 1% mag worden uitgebreid (mits het een functiewijziging naar een winkel-aan-huis betreft). In de praktijk zou dit kunnen leiden tot grote verschillen.

Verder ontstaat er enige variatie tussen de provincies bij het formuleren van de voorwaarden en mogelijkheden die van toepassing zijn bij vrijkomende agrarische bebouwing. Rijksbeleid schrijft een lijst met functies van vrijkomende bebouwing en restricties voor functieverandering in bepaalde zones voor. In de praktijk blijkt geen enkele provincie een dergelijke lijst te hanteren. Voorwaarden voor het toestaan van functiewijzigingen is onderhevig aan voortschrijdend inzicht. Ervaringen uit het verleden bepalen het huidige provinciaal beleid, waardoor er variatie tussen de provincies kan ontstaan.

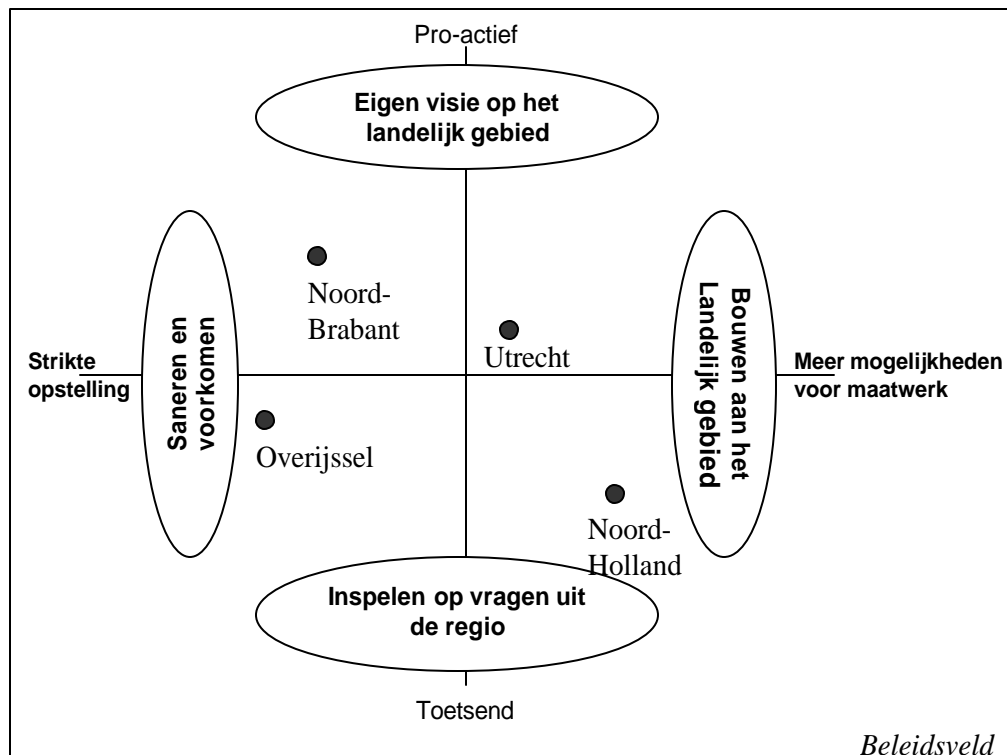
##### ***Provincie-Gemeente***

Doorwerking van het provinciaal niveau naar het gemeentelijk niveau vindt plaats via het streekplan. Gemeenten toetsen particuliere initiatieven aan het bestemmingsplan. Voor een functiewijziging is vaak een bestemmingsplanwijziging nodig, waarvoor weer goedkeuring van de provincie noodzakelijk is. Een provincie kan dus ongewenste ontwikkelingen tegenhouden door een wijziging af te keuren. Het is denkbaar dat functiewijzigingen die geen bestemmingsplanwijziging vereisen de provincie nooit bereiken.

Over het algemeen worden gemeenten niet gestimuleerd een zelfstandig of aanvullend beleid te ontwikkelen op het gebied van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing. De regie blijft bij de provincies. Duidelijk is wel dat provincies de praktische zaken zoals kwaliteitseisen aan bebouwing, graag aan de gemeenten overlaten.

De daadwerkelijke 'landing' van het Rijksbeleid, via de provincie, naar het gemeentelijk uitwerkingsniveau is bij deze verkenning onderbelicht gebleven.

Onderstaand schema geeft het beleids-speelveld van de provincies weer. Op de horizontale as staat de mate van ruimte die provincies bieden aan particuliere initiatieven, of te wel de striktheid van de opstelling van provincies. Op de verticale as staat de mate van pro-activiteit van provincies. De vier onderzochte provincies hebben elk een andere plek in het schema gekregen. Zichtbaar is dat bijvoorbeeld Noord Brabant zich het meest pro-actief opstelt, en dat Noord Holland de meeste ruimte biedt aan particuliere initiatieven. De regel wordt in Noord Holland dan ook meer toegepast om te bouwen aan het landelijk gebied, terwijl een provincie als Overijssel de regel veel meer inzet om te saneren en te voorkomen. Van Noord Brabant kun je zeggen dat de provincie een eigen visie heeft op het landelijk gebied, en dat ze onder andere de regeling vrijkomde agrarische bebouwing inzetten om deze visie uit te voeren. Provincies die zich meer tot een toetsende rol beperken, laten zich veel meer leiden door wensen uit de streek. Gevolg hiervan is een minder eenduidig beleid.





### **3.2 Ruimtelijke kwaliteit binnen het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid**

Het Rijk heeft een aantal voorwaarden opgenomen om (ruimtelijke) kwaliteit bij toepassing van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing te behouden en/of te realiseren. Zo is daar een positieve lijst van mogelijke functies, een eventuele zonerings van functies, de voorwaarde voor beperking van de mobiliteit, het verbod op uitbreiding van de bestaande bebouwing en de randvoorwaarde dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende agrarische bedrijven niet beperkt mogen worden.

Zoals hierboven al aangehaald, blijkt in de provinciale praktijk op deze randvoorwaarden gevarieerd te worden. Bijvoorbeeld in Utrecht moeten stallen gesloopt worden tot maximaal 250m<sup>2</sup> en in Noord-Brabant mag dat 400m<sup>2</sup> zijn. Daarnaast zijn de voorwaarden niet eenduidig toe te passen en aan voortschrijdend inzicht onderhevig.

Veel van deze voorwaarden hebben betrekking op de 'functionele kwaliteit' van het landelijk gebied. Weinig wordt gezegd over ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit blijkt moeilijk te definiëren (wat is mooier, een stal of een villa?). Hierover zijn moeilijk algemene richtlijnen te maken, en provincies spelen het realiseren van ruimtelijke kwaliteit op de kavel dan ook graag door naar de gemeenten. Beplantingsplannen, bouwvoorschriften en architectonische eisen zijn een gemeentelijke zaak. Sommige gemeenten zijn hier actief mee bezig, anderen hechten hier minder belang aan. Door deze verschillen is vanuit het provinciaal niveau weinig zicht op de behaalde resultaten.

In tegenstelling tot kwaliteit op de kavel, lijkt kwaliteit in de regio bij uitstek wel een provinciale verantwoordelijkheid. Door toepassing van bijvoorbeeld een zoneringsbeleid kan een provincie bewust ontwikkelingen sturen. Nog los van het feit dat dat niet door elke provincie even voortvarend wordt opgepakt, is dit een passieve manier van kwaliteit genereren. De defensieve aanpak overheerst, alsof elke ontwikkeling per definitie afbreuk doet aan de kwaliteit.

Provincies gaan voorbij aan het feit dat nieuwe ontwikkelingen, mits goed gestuurd, prima kwaliteit in het buitengebied kunnen brengen. Meer dan dat zelfs, door het sturen op nieuwe ontwikkelingen kunnen nevendoelen gerealiseerd worden. Dit 'sturen op resultaat' is een taak van de provincie. Met sturen op resultaat wordt bedoeld een visie voor het landelijk gebied voor ogen hebben, en het Vrijkomende Agrarische Bebouwing beleid hiervoor inzetten. Door het toekennen van nieuwe bestemmingen aan vrijkomende bedrijfslocaties en deze nieuwe bestemmingen bewust plannen en inrichten, kan het Vrijkomende Agrarische Bebouwing beleid ten goede komen aan de kwaliteit in het buitengebied.

Deze actieve rol wordt echter niet door elke provincie geambieerd. De voorkeur ligt vaak bij een controlerende en toetsende rol.

### **3.3 Groen Wonen en het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid**

De uitvoering van het Vrijkomende Agrarische Bebouwingbeleid kan in principe tot nieuwe groene woonmilieus leiden. Dit is echter een niet-voor-de-hand liggend neveneffect van deze regeling. Het provinciaal ruimtelijke ordeningsbeleid is hier niet op gericht, en is hier zelfs vaak op tegen. Prioriteit ligt bij de verhoudingsgewijs veel grotere hoeveelheden woningen in het reguliere woningbouwprogramma.

Zoals hierboven al onder het kopje 'ruimtelijke kwaliteit' beschreven staat, zijn provincies niet actief bezig met de kwaliteit van het landelijk gebied. Dit geldt ook voor de aanpak met betrekking tot groen wonen. Het blijkt dat provincies alleen sturen om te saneren of om ongewenste effecten te voorkomen. De provincie is bang dat als ze geen regels stelt, oneigenlijk gebruik of leegstand het buitengebied zal doen verloederen. Het actief inzetten van de vrijkomende agrarische bebouwing voor wonen in het buitengebied gebeurt niet tot nauwelijks.

Toch wordt boerderijsplitsing wel als een veilig alternatief gezien. Hierbij wordt het als probleem ervaren, dat het splitsen van een boerderij ten koste gaat van het bouwcontingent van kleine kernen. Deze gemeenten zouden liever zien dat de extra woning bovenop de bouwopgave zou komen.

Een andere mogelijkheid om kwaliteit in het buitengebied te genereren, is te werken met vereveningsmaatregelen. Hierbij worden inkomsten, verkregen door de functiewijziging, deels ingezet om elders kwaliteit te genereren. Deze kwaliteit ligt dan vaak in extra hectares natuur. Wonen zou hierbij een grote rol kunnen spelen, omdat dit bij uitstek verevening kan financieren. Provincies zijn hiervoor echter erg huiverig.

## 4 Aanbevelingen en vervolgonderzoek

Doel van deze verkenning was om, onder andere de doorwerking van het rijksbeleid op de dagelijkse praktijk in beeld te brengen. Gebleken is, dat hiervoor een onderzoek naar de provinciale aanpak niet voldoende is. Aanvullend onderzoek op gemeentelijk niveau is gewenst. Reden hiervoor is dat realisatie van rijksbeleid door de bank genomen vaak op gemeentelijk niveau plaatsvindt, bovendien geeft het in dit geval ook beter inzicht op de kwaliteitsdoelstellingen, omdat dit veelal een gemeentelijke zaak is.

Vervolgonderzoek zou kunnen aanduiden hoe de doorwerking van provincie richting gemeenten plaatsvindt. Interessant hierbij is te onderzoeken of ruimtelijke kwaliteit erbij gebaat is als provincies meer beleidsruimte geven aan de gemeenten.

Alterra veronderstelt dat provincies bij een pro-actieve opstelling met betrekking op Vrijkomende Agrarische Bebouwing, grotere invloed kunnen uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit. Een belangrijke conclusie van deze verkenning is dat provincies echter veelal niet weten hoe ze die actieve rol kunnen vervullen en er daarom ook huiverig voor zijn. Hierdoor blijven kansen liggen.

In een netwerkbijeenkomst Groen Wonen (zie bijlage 3) bleek dat het goed zou zijn provincies te helpen met het vervullen van deze actieve rol. De conclusie was dat het voortouw zeker bij de provincies ligt. Maar omdat het onderwerp niet heel sterk leeft bij de provincies, beperken provincies hun rol vaak tot het toetsen van gemeenten, waardoor er kansen blijven liggen. Dit wordt jammer gevonden, omdat de resultaten (de goede en de slechte!) relatief sterk in het oog lopen voor de burger.

Een eerste stap voor het netwerk Groen Wonen kan het opstarten van een discussie over de (on)mogelijkheden van een pro-actief beleid, samen met de verschillende provinciale en gemeentelijke organisaties zijn. Aangeraden wordt om hierbij alle provincies te betrekken, en niet alleen de vier onderzochte provincies.

Ook ligt er een mogelijkheid in het zoeken naar zogenaamde 'best practices', bestaande voorbeelden waarbij (groen) wonen is ingezet in de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing, en waarbij ruimtelijke kwaliteit is gewonnen. Bij het zien van deze voorbeelden kunnen provincies gestimuleerd worden hiermee te experimenteren. Het uitwisselen van ervaringen tussen verschillende provincies kan helpen bij het opstellen van een werkmethode of checklist.

In een expertbijeenkomst geheel gericht op dit onderwerp kunnen bovengenoemde aanbevelingen ingrediënt zijn voor discussie.

## Literatuur

Blauwe Kamer 3, 2000. *Arena*. Ruimte-voor-ruimte met kwaliteit? P.74-77.

Filiep Manger Adviezen Milieubeleid, 2002. *Vernieuwing Provinciaal beleid vrijkomende agrarische gebouwen, Quick scan van gekozen beleidsoplossing in de provincies Zeeland, Utrecht, Zuid-Holland en Gelderland*. Nijmegen.

Landwerk 4, 2000. *Woningen in het buitengebied leveren nu eenmaal fors geld op*. P.21-23

Ministerie van VROM, 2002. *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening deel 3. Ruimte maken, Ruimte delen*, Den Haag.

Provincie Utrecht, 2001. *Handleiding bestemmingsplannen buitengebied*.

Provincie Overijssel, 2000. *Streekplan Overijssel 2000+, Plannen voor Ruimte, Water en Milieu*.

Provincie Overijssel, 2002. *Concept Handleiding en beoordeling ruimtelijke plannen*.

Provincie Noord-Holland, 2002. *Ontwerp Streekplan Noord-Holland Zuid*.

Provincie Noord-Brabant, 2002. *Streekplan Noord-Brabant, Brabant in Balans*.

## **Bijlagen**

- 1.           *Achtergrondliteratuur***
- 2.           *Interviews***
- 3.           *Netwerkbijeenkomst Groen Wonen***
- 4.           *Netwerk Groen Wonen***



# Bijlage 1 Achtergrondliteratuur

## ***Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, Ruimte maken, Ruimte delen, deel 3.***

*Ministerie van VROM, 2002. Den Haag.*

### PKB C.13 Vrijkomende bebouwing in het buitengebied

Vrijkomende bebouwing in het buitengebied welke goed past in het landschap kan worden herbenut voor kleinschalige functies. Vrijkomende bebouwing die niet de vereiste kwaliteit heeft, dient indien mogelijk te worden gesloopt. In ruil voor een aanzienlijke amovering van bebouwing, bestaat de mogelijkheid om één of meer woningen terug te bouwen. In dat geval moet er sprake zijn van een aanzienlijke reductie van bouwvolume en –oppervlak

### C.13a Functieverandering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied

Provincies geven in het streekplan aan welke kwaliteitseisen worden gehanteerd en formuleren in het streekplan de voorwaarden waaronder functieverandering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied mogelijk is. Deze voorwaarden bevatten tenminste een lijst met functies van vrijkomende bebouwing en bevatten eventueel restricties voor functieverandering in bepaalde zones. De provincie neemt daarbij de volgende criteria in acht:

Functieverandering vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan;

Functieverandering leidt niet tot een substantiële toename van verkeersbewegingen

Functieverandering leidt niet tot extra beperkingen in de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Binnen groen contourgebieden staat slopen van vrijkomende bebouwing voorop, tenzij het een monument of karakteristiek pand of complex betreft. In dat geval is functieverandering toegestaan, indien de nieuwe bestemming de gebiedsfunctie aantoonbaar ondersteunt. Wanneer er op grotere complexen een functieverandering naar de functie wonen plaatsvindt, moet de publieke toegankelijkheid van deze terreinen gewaarborgd zijn.

### C.13b Ruimte voor Ruimte

Provincies kunnen een 'Ruimte voor Ruimte regeling' ontwikkelen, waarbij ter financiering van het slopen van niet-monumentale of niet-karakteristieke gebouwen in het buitengebied, inclusief solitair gelegen glasopstanden, één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Daarbij is verbetering van ruimtelijke kwaliteit de hoofddoelstelling. Nevendoelstelling is verbetering van de milieukwaliteit in het gebied. De compensatiewoningen voorzien in een deel van de ruimtevraag voor wonen in de desbetreffende provincie. Bij de toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' moet er een koppeling zijn tussen bedrijfsbeëindiging en sanering op de betreffende locatie enerzijds en de bouw van de woning(en) anderzijds. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit een aanzienlijke reductie van bouwoppervlak en –volume, een goede landschappelijke inpassing en aan de hand van een beeldkwaliteitplan. De compensatiewoning mag niet leiden tot extra beperkingen van de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Compensatiewoningen worden bij voorkeur gebouwd binnen de rode contour. Zij kunnen ook op de kavel van het gesloopte gebouw worden gebouwd, tenzij deze kavel in een groene contourgebied is gelegen. In dat geval is bouwen op de kavel niet toegestaan. Bij bouw op de kavel van het gesloopte gebouw mag in principe maximaal één compensatiewoning worden gebouwd.

Voor de compensatiewoningen die in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken, de zogenaamde Brakkesteinwoningen, en die niet op de kavel zelf (daar waar de stallen zijn gesloopt) worden gebouwd, geldt dat zij eveneens binnen de rode contour worden gebracht. Indien in 2005 voor een op dat moment te bepalen kavels (met een maximum van 3000) blijkt dat deze niet binnen de bebouwingsgrens kunnen worden gebouwd, hebben de provincies de mogelijkheid om deze kavels direct aansluitend aan de bebouwingsgrens te plaatsen. De rode contour wordt dienovereenkomstig vastgesteld. Dit moet dan gebeuren onder gelijktijdige en evenredige verkleining van de rode contour op de oorspronkelijke bestemde locatie voor de desbetreffende woningen.

## ***Woningen in het buitengebied leveren nu eenmaal fors geld op***

Landwerk 3,2000. P.21-23

(een samenvatting)

*Stallen verdwijnen en er komen villa's voor in de plaats. Vijf provincies zijn betrokken bij deze 'uitruil van stenen'. De regeling moet veehouders financieel over de streek trekken om te stoppen. Provincies zijn bereid hun streekplannen aan te passen. Soms mogen de luxe huizen verrijzen op het erf waar de stal gesloopt, maar meestal dijt de bebouwing aan de rand van de woonkernen iets uit.*

Voorjaar 2000 gingen vijf betrokken provincies, Overijssel, Utrecht, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg met de regeling akkoord die bedrijfsbeëindiging financieel aantrekkelijk maakt voor veehouders. Via het eerste deel, de landelijke regeling, kunnen veehouders zich aanmelden om fosfaatrechten aan de overheid te verkopen tegen een vast gestelde vergoeding. Daarbovenop kunnen veehouders in de veedichte gebieden een vergoeding van de provincie krijgen voor de sloop van hun stal en voor de waarde van de stallen. Het geld hiervoor hopen de provincies terug te krijgen door gemeentes toe te staan extra woningen te bouwen. Hierdoor vindt ontstening van het landelijk gebied plaats waardoor de kwaliteit toeneemt. Twee vliegen in een klap: minder mest en de bebouwing van mindere kwaliteit verdwijnt.

Het klinkt simpel, maar voor provincies is het een lastige regeling. Het is bijvoorbeeld nog niet helemaal duidelijk hoeveel veehouders willen stoppen, hoe hoog de vergoedingen zullen zijn en of na de eerste onlangs gesloten tranche nog meer tranches komen. Bovendien moeten provincies het geld voor de sloopvergoeding zelf voorschieten. Pas als de woningen verkocht worden weten ze of ze geen verlies draaien. Dus een beetje risico lopen ze toch wel.

Regionale verschillen in het provinciale beleid

In **Overijssel** worden de compensatiewoningen bij de vijf grote steden en bij enkele regionale stedelijke centra geplaatst. De provincie stelt zich zeer terughoudend op.

**Noord-Brabant** wil geen losse woningen in het buitengebied. De woningen mogen alleen aan kernrand zones en bebouwingsclusters komen. Daarmee ontstaan wel nieuwe woningen in het buitengebied. Binnen de gestelde randvoorwaarden kan een boer bouwen op eigen kavel. Nieuwe bebouwing mag niet binnen de EHS liggen en niet de bestaande agrarische structuur verstoren. Hier staan de meeste gemeenten open voor de regeling.

In **Limburg** mogen alleen nieuwe woningen aansluitend op bestaande bebouwing, bij bebouwingsconcentraties en de bebouwde kom gebouwd worden. Deze bebouwing moet aansluiten bij de 'aard en verschijningsvorm' van de bestaande bebouwing. Randvoorwaarden zijn: geen bebouwing in de EHS, beekdalen en het winterbed van de Maas.

**Gelderland** wijkt meer af van het oorspronkelijk streekplan. Een groot deel van het contingent moet aansluitend bij een aantal regionale stedelijke centra worden gebouwd. Twintig procent kan worden gebouwd op het erf van de boerderij, maar niet in de EHS of puur agrarisch gebied. Een woning in het landelijk gebied mag niet kleiner zijn dan 100m<sup>2</sup> en niet hoger dan een etage zijn. Duurzaam bouwen, laag energieverbruik en natuurontwikkeling worden gestimuleerd door extra volume toe te staan. Gelderland is op maatwerk uit!

**Utrecht** kiest voor een benadering waarin bebouwing op het erf en bij bestaande kernen gelijkwaardig worden benaderd. Initiatief van de agrariër bepaalt deze ontwikkeling. Dat sluit aan op de meestal kleine gemengde bedrijven in deze provincie. Waarborgen worden in het streekplan ingebouwd. Daarin staan vijf zones vermeld waarvan er in drie gebouwd mag worden. Hiervan zijn de twee gebieden met hoge natuurlijke en culturele waarden uitgesloten voor bebouwing. De agrarische structuur mag niet worden aangetast, een cultuurhistorisch waardevol gebouw mag niet worden afgebroken en het nieuwe gebouw zal zorgvuldig moeten worden ingepast. De gemeente moet hiervoor zorg dragen.



	Aantal woningen	Waar?	Streekplan-herzieningen
Overijssel	900	Rond beperkt aantal steden	Nee
Limburg	900	Aansluitend op bestaande bebouwing	Partieel
Noord-Brabant	3000	Rond steden en dorpen	Nee
Gelderland	1500	20% erf en 80% rond kernen	Ja
Utrecht	200	Overall	Partieel

## ***Arena: Ruimte-voor-ruimte met kwaliteit?***

*Blauwe Kamer 3, 2000. P.74-77*

Enkele opmerkingen uit een discussie tussen Henk Helming (LNV), Elze Hemke (LNV), Leo Pols (LNV), Harrie Verkampen (gemeenteraadslid Gemert) en Andries van den Berg (BügelHajema).

Wetenswaardigheden met betrekking tot de Ruimte voor Ruimte regeling:

- Opgave is om 21,5 miljoen kilo fosfaat uit de markt te halen;
- Financiële bijdrage aan de sloop van stallen is 1,1 miljard gulden;
- Maximaal 6.500 extra woningen mogen door de 5 reconstructieprovincies gerealiseerd worden in het kader van Ruimte voor Ruimte. De verdeling van deze 6500 woningen is indicatief (Pakt van Brakkestein);
- Provincies zorgen voor de voorfinanciering;
- In het geval de beëindiger ter plekke op de kavel een huis mag bouwen, vervalt de financiële vergoeding voor de sloop van stallen;
- Sloopregeling in de maak, los van mestreductie;
- Ruimte voor Ruimte regeling is alleen van toepassing in de veehouderij concentratiegebieden;

Stellingen met betrekking tot de Ruimte voor Ruimte regeling:

- De grootste opgave voor nieuwe woningen ligt in een 'nieuwe' stadsrand' en nieuwe bebouwingsclusters in het landelijk gebied;
- Vernieuwd platteland steunt op lokale verankering, sluit aan bij het cultuurhistorisch landschap en biedt ruimte voor maatwerk!
- Deze regeling betekent een doorbraak in het wederzijds parasiteren van landelijke en stedelijke functies;
- Dit is de kans voor het ontwikkelen van nieuwe nederzettingspatronen.

## **Vernieuwing provinciaal beleid vrijkomende agrarische gebouwen**

*Quick scan van gekozen beleidsoplossing in de provincies Zeeland, Utrecht, Zuid-Holland en Gelderland. Filiep Manger Adviezen Milieubeleid, Nijmegen, 2002.*

De Provincie Noord-Holland is een traject gestart om beleid op te stellen voor vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied. Hierbij gaat het om vragen zoals welke niet-agrarische functies zijn toelaatbaar en welke nevenfuncties zijn nog mogelijk op een agrarisch bedrijf. Daarbij is in deze quick scan gelet op de aspecten ruimtelijke kwaliteit, beheersbaarheid, haalbaarheid en flexibiliteit.

### Zeeland

**Doelstelling:** aanpak van de verpaupering van het landelijk gebied en bijdrage aan het Zeeuws landschap. Beleid opgesteld door een bestuurlijk consortium Vitaal Platteland.

**Aanpak:** drie belangrijke pijlers; een positieve lijst van mogelijke gebruiksfuncties (niet-limitatief), modules met voorschriften voor opname in bestemmingsplannen en een standaardovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Er zijn vijf zones in het streekplan aangewezen waar een bepaalde activiteit wel of niet toelaatbaar is: (agrarische ontwikkeling richtinggevend, aandachtsgebied landschap, ontwikkelingszone plattelandstoerisme, kernrandzone, ecologische ontwikkeling richtinggevend).

**Uitvoering:** Een provinciale toetsingscommissie beoordeelt de aanvraag van de ondernemer. Na goedkeuring wordt een contract tussen de gemeente en ondernemer opgesteld waarin de verschillende bepalingen worden opgesteld zoals maximale bedrijfsomvang en bijdrage aan het landschap. Daarna doorloopt de gemeente de noodzakelijke planprocedure om het bestemmingsplan te wijzigen. In praktijk blijkt deze aanpak zo ingewikkeld dat initiatiefnemers zich laten afschrikken.

### Zuid-Holland

**Doelstelling:** Kwaliteitsimpuls van het bestaande landschap waar een groeiend aanbod van vrijkomende agrarische gebouwen en onduidelijkheid in het gebruik hiervan vragen oproep. Behoud en het kwalitatief zinvol hergebruik van voormalige boerderijen, met een groot accent op de woonfunctie.

**Aanpak:** na een experiment van anderhalf jaar is beleid opgesteld waarin een zoneringskader van een zestal gebieden waarin variabel toelatingseisen zijn gesteld. Het realiseren van meerdere wooneenheden is toegestaan mits deze worden gerealiseerd binnen de bestaande boerderij en tevens reductie van de erfbebouwing plaatsvindt.

**Uitvoering:** de gemeente heeft een grote mate vrijheid van beoordeling van de bedrijfsactiviteiten (van ateliers tot seksinrichtingen). Handel is vanwege de vermeende verkeersaantrekkende beweging niet meer toegestaan. Resultaat blijft beperkt tot sanering van de bedrijfsgebouwen bij herbouw binnen de bestaande boerderij. Ruimte-voor-ruimte-regeling is niet meer van kracht in de provincie Zuid-Holland.

### Utrecht

**Doelstelling:** Voorkomen van ongewenste 'herbenutting', voorkomen van verstening van het landelijk gebied en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

**Aanpak:** Een aantal categorieën van vervolgfuncties zijn aangewezen zoals kleinschalige handel, ambachtelijke productie, opslag en beperkte dienstverlening. Bovendien dient bij functieverandering, anders dan ten behoeve van wonen, een reductie te worden bereikt van ten minste 50% van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen moet garantie bieden voor de kleinschaligheid van de vervolgfuncties. Onder voorwaarde kan bij sanering van alle bedrijfsgebouwen een woning op de kavel worden bijgebouwd.

**Uitvoering:** op grond van de streekplanindeling maakt de provincie Utrecht een verschil in benaderingswijze van de vervolgfuncties. Hierbij geldt een ja, mits of nee, tenzij benadering. Gemeentes moeten aangeven hoe de nieuwe functie aan de eisen (volume, verkeer, landschap, natuur, water) kan voldoen. Daarnaast geldt de Ruimte-voor-ruimte regeling waarbij een nieuwe woning op de kavel mag worden gebouwd bij de sloop van minimaal 1000m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw.

### Gelderland

**Doelstelling:** beleid gericht op het vinden van een nieuwe economische impuls voor het platteland.

**Aanpak:** de provincie heeft een indeling in vier categorieën platteland; A,B,C en D waaraan specifiek eisen tav de nieuwe functie zijn gekoppeld. Wonen mits binnen de bestaande bebouwing is toegestaan tot twee wooneenheden (splitsen). Uit de voorwaarden zijn mogelijke functies af te leiden, ze worden niet expliciet in het streekplan opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid een strikter beleid te formuleren.

**Uitvoering:** In praktijk blijkt de regeling problemen op te leveren bij de beheersing van functies met een stedelijk karakter. Plaatselijk is daarom een aanpak gekozen met functielijsten en afspraken met de ondernemer. Provincie en VROM-inspectie maken toch bezwaar tegen deze interpretatie van het beleid.

*Ruimte-voor-ruimte regeling:* bebouwing zoals een compensatiewoning op het agrarische bouwperceel is in beginsel toegestaan in een aantal categorieën buitengebied. In het landelijk gebied is dit niet toegestaan vanwege de verstoring van de agrarische structuur (o.a. stankcirkels). De regeling treedt alleen in werking bij sloop van alle bedrijfsgebouwen en bedrijfsbeëindiging.

### **Thema's**

Toelaatbare niet-agrarische functies

*Positieve lijst* kan tot een statische werking leiden wanneer deze niet flexibel wordt opgesteld. Daarnaast bestaat het gevaar dat initiatiefnemers rechten denken te ontlenen aan vermelding op de positieve lijst. Een open benadering heeft het gevaar van rechtsongelijkheid bij de beoordeling van activiteiten.

*Toelaatbare schaal van de activiteiten:* toetsing aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering, daarnaast wordt een maximale bedrijfsomvang gesteld (Utrecht max. 250m en Zeeland flexibel).

*Zonering van functies:* voordeel van generiek beleid is de eenvoud. Nadeel is gebrek aan ruimtelijke kwaliteitsdifferentiatie.

*Toelating van nevenfuncties:* variërend van bijna alle functies (Zeeland) tot alleen nevenfuncties gerelateerd aan landbouw, natuur en/of recreatie (Utrecht).

Beheersbaarheid van de activiteiten

*Toelating:* toelatingsprocedure bij de provincie vormt in de meeste gevallen de enige waarborg voor de beheersbaarheid van de bedrijvigheid. Extra waarborgen lijken noodzakelijk om sluipende verstedelijking tegen te gaan op gemeentelijk niveau.

*Overeenkomst:* In Zeeland is de beheersbaarheid geregeld in een contract. In de overige provincies wordt het bestemmingsplan afdoende gevonden.

*Bestaande instrumenten:* opslag van goederen op het erf, ontsierende bebouwing en constructies en hinderlijk verlichting zijn vaak op grond van de Algemene Plaatselijke verordening geregeld.

Beoogde kwaliteitsverbetering

*Verbetering ruimtelijke kwaliteit:* alleen in Zeeland is specifiek aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in het streekplan. Dit kan zijn: landschaps- en natuurontwikkeling, slopen van gebouwen of het verbeteren van de uitstraling van het erf.

*Behoud karakteristieke boerderijen:* ligt bij Monumentenzorg

*Sanering bij toelating nieuwe functies:* geen van de provincies schrijft de sanering van overtollige bijgebouwen voor als voorwaarde voor het afgeven van een woonfunctie in een voormalige boerderij. Soms wordt sanering gekoppeld aan nieuwbouw of splitsing van de boerderij in twee eenheden. Ruimte-voor-ruimte stelt wel expliciet deze eis.

*Overeenstemming met het rijksbeleid:* criteria van mobiliteit, beperking agrarisch functioneren en omgevingskwaliteit worden overgenomen in het provinciaal beleid.

Implementatie van de aanpak

*Herziening streekplan en bestemmingsplannen:* vaak is een herziening van het streekplan noodzakelijk, daarin wordt faciliterend beleid opgesteld voor de gemeenten. Gemeenten moeten elk geval apart verwerken in een wijziging van het bestemmingsplan.

*Belemmering bestaande boerenbedrijven:* Dit criteria is in alle gevallen overgenomen op papier, bij interpretatie van deze regel is veel variatie mogelijk.

*Handhaving* ligt uiteindelijk in handen van de gemeenten, waarbij de inspectie RO van VROM als toezichthouder fungeert.

## **Bijlage 2 Interviews**

De interviews hebben betrekking op de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing en op (indien van toepassing) de Ruimte-voor-ruimte regeling. In de verwerking van de gesprekken heeft Alterra onderscheid aangebracht door de antwoorden met betrekking op Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte-voor-ruimte in verschillende paragrafen.

In de verkennende interviews is vaak verwezen naar achterliggende rapporten zoals streekplan op een handleiding beoordeling plannen ruimtelijke ordening. Deze zijn al in de gespreksverslagen verwerkt. Voor de heldere structurering is vastgehouden aan de oorspronkelijke vraagstructuur.

## **Provincie Noord-Holland Zuid**

6 november 2002

*Interview met Paul veldhuis, planoloog bij de provincie Noord-Holland, afdeling ruimte, wonen en bereikbaarheid. Verantwoordelijk voor het rode en groene contouren beleid in het streekplan Noord-Holland Zuid. Niet aanwezig: Helene Meelissen, verantwoordelijk voor provinciaal beleid Vrijkomende Agrarische Gebouwen.*

Vanwege het groot aantal veranderingen in het provinciaal beleid van Noord-Holland begint Veldhuis met een korte uiteenzetting van de oude en nieuwe plandocumenten en beleid in de provincie. In het verleden heeft de provincie altijd verschillende streekplannen voor de ongeveer 8 regio's in de provincie gemaakt. Dit beleid is losgelaten en er is gekozen voor een scheiding tussen het noordelijk (agrarisch) en zuidelijk (verstedelijkt) deel van Noord-Holland. Voor het zuidelijk deel ligt op dit moment het streekplan ter visie en inspraak. Het noordelijk deel is bezig met het opstellen van een provinciale structuurvisie. Tussen beide plannen vindt afstemming plaats over onderwerpen zoals infrastructuur en het landelijk gebied. Opvallend verschil tussen deze twee delen is dat het zuidelijk deel wel rode contouren kent en het noordelijk deel niet!

Het volgende interview gaat alleen in op aspecten van het Ruimte-voor-ruimte en Vrijkomende Agrarische Bebouwingsbeleid in Noord-Holland Zuid.

### **Doelstelling van de verruimde Ruimte-voor-ruimte regeling en regeling Vrijkomende Agrarische bebouwing in het provinciaal beleid.**

*Wordt de rijksdoelstelling overgenomen?*

Ja, in het streekplan Noord-Holland zijn onder het thema beleid voor het landelijk gebied deze doelstellingen overgenomen. Onder het Beleid voor het landelijk gebied geldt het volgende: voor niet agrarische functies of voor mogelijkheden van verbrede landbouw geldt dat functieverandering naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie uitsluitend is toegestaan als er o.a. sprake is van herinrichting of sanering (bijvoorbeeld sloop) van vrijkomende (al dan niet) agrarische gebouwen. Daarbij valt op dat Noord-Holland geen reconstructie provincie is maar wel een impliciet Ruimte-voor-ruimte regeling kent via de artikel 19 procedure. In dit gebied geldt de 'leidraad provinciaal Ruimtelijk beleid'.

*Welke doelstellingen koppelt de provincie aan deze regeling: milieu, leefbaarheid, landschap, aardkundige- en cultuurhistorische waarden*

In het streekplan wordt het volgende genoemd: "Voor alle plannen en initiatieven geldt altijd dat geen afbreuk mag worden gedaan aan bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische bepaalde of groen kwaliteiten of karakteristieken van het landelijk gebied".

*Welke doelgroepen of gebieden komen in aanmerking*

Binnen de rode contouren kunnen gemeenten binnen gestelde randvoorwaarden verder verstedelijken (Ruimte-voor-ruimte en Vrijkomende Agrarische Bebouwing van ondergeschikt belang). Buiten de rode contouren geldt de mogelijkheid om: "voor bestaande (economische niet-agrarische) functies in het landelijk gebied geldt dat daar waar geen conflicten optreden met natuur- en landschapswaarden per geval bekeken zal worden of –indien het vigerende bestemmingsplan daarin niet voorziet – een beperkte toename van het bebouwde oppervlak mogelijk is".

*Welke quota gelden*

Geen; elk geval wordt specifiek bekeken tijdens vooroverleg met de gemeente en tijdens de plantoetsing bij wijziging bestemmingsplan.

*Zijn Ruimte-voor-ruimte en Vrijkomende Agrarische Bebouwing aanvullend of tegenstrijdig?*

Aangezien beide regelingen in Noord-Holland Zuid via een artikel 19-procedure geregeld moeten worden en aan hetzelfde beleid worden getoetst is geen onderscheid te maken.

*Sloopsubsidies geldt voor beide regelingen?*

Nee, investering moet uit de opbrengst van de ontwikkeling op de kavel komen.

*Welke wensen ten aanzien van Groen Wonen zijn in de provincie bekend? Worden deze ook ingewilligd?*

In het streekplan wordt een vraag naar groene woonmilieus signaleerd. Binnen de rode contouren kunnen gemeenten daar naar eigen inzicht invulling geven. Daarbuiten is het incidenteel mogelijk nieuwe woningen te realiseren. In Waterland ten noorden van Amsterdam hebben een aantal dorpen vrij ruime rode contouren gekregen waardoor groene woonmilieus gecreëerd kunnen worden in de toekomst.

### **Uitwerking van de Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing per provincie**

*Zijn de randvoorwaarden hard of is 'rekening houden met' voldoende?*

Geen van de randvoorwaarden zijn kwantitatief ingevuld. Het beleid is gericht op maatwerk. Per geval wordt opnieuw beoordeeld of het door de beugel kan.

*Subsidie?*

In het geval van een milieusanering kan subsidie verleend worden. In het Ruimtelijke Ordening-beleid zijn geen regelingen waarop aanspraak gemaakt kan worden.

*Bestemmingsplan wijziging noodzakelijk?*

In de provincie Noord-Holland Zuid is voor dit soort initiatieven altijd een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk. Op deze wijze wil de provincie zicht houden op dit soort initiatieven zonder deze vast te leggen in kwantitatieve regels.

*Lijst met 'goedgekeurde' functies?*

Nee, zie hier boven.

*Provinciale zoneringsaanwezig?*

Ten aanzien van Ruimte-voor-ruimte en Vrijkomende Agrarische Bebouwing is alleen de verdeling tussen rode en groene contour van belang. Buiten de rode contour is het zeer waarschijnlijk dat dit soort ontwikkelingen ontstaan. Daarbinnen is eerder een stedelijke uitleg te verwachten.

*Maximum aan bebouwing*

Alleen impliciet; in een voorbeeld wordt 7 woningen als te veel bestempeld (Naarden) maar er zijn voorbeelden waarin 100 woningen worden gebouwd om de winst voor milieu, natuur of water te behalen ("Heerlijkheid Groene Woud").

*Architectonische kwaliteit van de bebouwing?*

Nee, maar er zijn wel ideeën die bij het vooroverleg en de plantoetsing naar voren komen zoals: bouwen in het lint en niet daarachter, eventueel vastgestelde bouwhoogtes en sanering van opslag. In de toekomst kan een provinciale bouwmeester deze aspecten behandelen.

*Beeldkwaliteitsplan?*

Beeldkwaliteitsplan is nu niet noodzakelijk. Die verantwoordelijk ligt bij de gemeente ("als zij het willen verprutsen dan doen ze dat maar"). In de toekomst lijkt dit wel noodzakelijk maar hierin wordt geen winst gezien omdat dit geen garantie voor kwaliteit oplevert (te algemeen en te generiek).

*Verevening mogelijk?*

Met name in gebieden waar natuur, hydrologische en milieu winst is te behalen is verevening mogelijk door enerzijds verkoop van areaal aan natuurbesluitende instanties en anderzijds door woningbouw op de kavel.

**Beleidsdoorwerking en handhaving**

*Is een wijziging van het bestemmingsplan altijd noodzakelijk?*

Ja, via art. 19 procedure (ongeveer 3000 per jaar waarvan een klein percentage over wonen in het landelijk gebied)

*Rol van de provincie pro-actief of controlerend?*

Pro-actief in het vooroverleg en controlerend in de plantoetsing. Maar geen rol weggelegd bij het op gang brengen van dit soort ontwikkelingen.

*Is er animo bij de burgers, draagt Vrijkomende Agrarische Bebouwing bij aan de wensen van de bewoners in het landelijk gebied?*

Vaak vindt inspraak (en protest) plaats door direct omwonenden en natuurbeschermingsorganisaties. De procedures worden daarin gevolgd.

*Wie (waarschijnlijk de gemeente) bepaalt of een wijziging voldoet aan de regeling?*

Toetsing ligt bij de provincie, de iRO adviseert daarbij. De iRO heeft een strengere visie op ontwikkelingen in het groene hart dan de provincie. Daarvoor kan in het uiterste geval een beroepsprocedure worden opgestart.

*Hoe kan in de toekomst aan het provinciale landschapsbeleid worden bijgedragen?*

Daarvoor is de provinciale EHS vastgelegd en zijn een aantal specifieke landschapstypen en karakteristieken vastgelegd in het streekplan.

*Spanning tussen kwaliteit op de kavel en kwaliteit in de regio?*

Kwaliteit in de regio wordt via het contourenbeleid behaald en kwaliteit op de kavel via overleg.

**Voorbeelden en/of pilots?**

Loosdrecht – "heerlijkheid Groene Woud"

Nederhorst & Berg – manege; sanering maar wat te groot uitgevallen

Naarden – uitplaatsing boer voor een hydrologische bufferzone

Nieuw-Walden: sanering bedrijventerrein door het ontwikkelen van een randje woningen.

## **Provincie Overijssel**

Donderdag 7 november 2002

*Interview met Harry Stoffer, ruimte, wonen en bereikbaarheid, thema West-Overijssel, plantoetsing RO-Beleid, ruimtelijke inbreng in de reconstructie en ontwikkeling "handreiking beoordeling ruimtelijke plannen".*

*Ben Veldboom. Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid, team ontwikkeling. Streekplan 2000+, provinciaal grondbeleid, Rood voor Rood en reconstructie Twente en Salland.*

*Bronnen: gesprek met Veldboom en Stoffer, concept notitie Rood voor Rood en de concept Handleiding beoordeling Ruimtelijke Plannen.*

### **Hergebruik van vrijkomende agrarische (bedrijfs)gebouwen**

Hergebruik van vrijkomende agrarische (bedrijfs)gebouwen uit "De handleiding en beoordeling ruimtelijke plannen".

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarde en de ligging ten opzichte van een woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden in principe binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend.
3. Het milieu wordt niet extra belast en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De verdere ontwikkeling van de agrarische bedrijfsvoering mag niet worden gehinderd.
4. Er wordt geen medewerking verleend aan de vestiging van grootschalige niet-industriële, industriële of verkeersaantrekkende activiteiten, zoals detailhandels bedrijven, garagebedrijven, aannemersbedrijven, meubelmakerijen, slachterijen en transportbedrijven.
5. Splitsing in twee afzonderlijke wooneenheden is mogelijk als de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000m<sup>3</sup> bedraagt. Bij een inhoud boven 1500m<sup>3</sup> zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
6. Voor zorgboerderijen en karakteristieke boerderijen in kernrandzones of lintbebouwing van kernen en buurtschappen zijn omstandigheden denkbaar waarbij het aantal van drie woningen wordt overschreden.

#### **Inleiding**

Naast traditionele kleinere bedrijven komen ook steeds meer middelgrote agrarische bedrijven vrij. Een passende vervolgfunctie zal dan nodig zijn: voor plattelandsvernieuwing, het tegengaan van verpaupering en het voorkomen van ongewenst gebruik. Nieuwe functies moeten passen in een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied, in zowel economisch, ecologisch als sociaal opzicht. Dat vraagt om maatwerk en een gebiedsgericht visie. Het wonen is gerelateerd aan de voormalige bedrijfswoning.

#### **Doelstelling van de regeling Hergebruik van vrijkomende agrarische (bedrijfs)gebouwen in het provinciaal beleid van Overijssel**

*Wordt de rijksdoelstelling vanuit de vijfde nota overgenomen in het provinciaal beleid?*

Ja, de regeling Vrijkomende Agrarische bebouwing is opgenomen in de handleiding en beoordeling ruimtelijke plannen.

*Welke doelstellingen worden aan de regeling gekoppeld?*

Voor plattelandsvernieuwing, het tegengaan van verpaupering en het voorkomen van ongewenst gebruik.

*Welke doelgroepen of gebieden komen in aanmerking?*

Geen specifieke doelgroep maar in de praktijk zijn het kleine tot middelgrote agrarische bedrijven die stoppen (bedrijfseconomisch, ouderdom of onder invloed van hoge milieueisen). "In zone I en II zijn wonen, recreatie en in pandige opslag logische vervolgfuncties. Overige voormalige bedrijfsbebouwing is daarvan uitgesloten. In gebieden aansluitend aan de woonkernen is een breder scala aan functies denkbaar dan elders in de groene ruimte. Het beleid voor kernrandzones is gericht op het verweven van functies. In zone III en IV, in de PEHS en in grondwaterbeschermingsgebieden is afstemming op de natuur- en landschapswaarden een belangrijke voorwaarde.

*Welke quota gelden?*

Met betrekking tot de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing gelden geen beperkende aantallen. Per geval moet een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd waar het initiatief wordt getoetst.

*Sloopsubsidie?*



Eventueel mogelijk, in principe zijn de investeringen voor eigen rekening.

## **Uitwerking van de regeling voor de provincie Overijssel**

### *Zijn de randvoorwaarden hard?*

De randvoorwaarden zijn kwalitatief geformuleerd. Bij wijziging van de bestemming zal bij de toetsing worden gekeken hoe aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

### *Subsidie?*

Vanuit de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing is geen subsidie mogelijk, vanuit andere regelingen (o.a. sloop, Rood voor Rood, etc.) wel.

### *Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk?*

Bij elke specifiek geval is een wijziging van het bestemmingsplan en toetsing vanuit de provincie noodzakelijk.

### *Positieve lijst?*

Vanuit de provincie wordt geen positieve lijst gehanteerd omdat de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing maatwerk is. Gemeenten dringen hier wel op aan omdat zij dan eenvoudiger initiatieven kunnen beoordelen. Wel zijn een aantal voorbeelden genoemd.

### *Provinciale zonerings?*

Zone I: landbouw: voor landbouw goed ingerichte, relatief grootschalige gebieden, deels met karakteristieke openheid.

Zone II: landbouw en cultuurlandschap: landbouwgebied met waarden van landschap en cultureel erfgoed.

Zone III: natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw: sterk verweven gebieden met waarden van cultureel erfgoed, landgoederen, kleinere bestaande natuur- en bosgebieden en kleinschalige landbouw.

Zone IV: grotere bestaande natuur- en bosgebieden en rietvelden, incidenteel agrarisch en recreatief grondgebruik.

### *Maximum aan bebouwing?*

Binnen de bestaande opstallen mag de bedrijvigheid worden ingericht of teruggebouwd. Bij een winkel-aan-huis mag 1% van het volume worden bijgebouwd. Bij bewoning van de boerderij mag worden gesplitst binnen het bestaande volume.

### *Architectonische kwaliteit van de bebouwing/beeldkwaliteitsplan?*

Verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Verder mag geen toename van het bebouwd oppervlak plaatsvinden.

### *Verevening?*

Verevening vindt niet plaats, alleen in de regeling nieuwe landgoederen.

### *Beleidsdoorwerking en handhaving?*

De provincie neemt het rijksbeleid vrijwel over, zicht op de gemeentelijke praktijk is er (nog) niet vanuit de provincie.

### *Is de rol van de provincie controlerend of pro-actief?*

Particulier neemt het initiatief. In het vooroverleg met de gemeente reageert de provincie. Uiteindelijk toetst de provincie de bestemmingsplanwijziging.

### *Hoe kan in de toekomst de kleinschaligheid gewaarborgd worden?*

het is niet mogelijk de bebouwing uit te breiden met meer dan 1% van het bestaande bebouwingsvolume.

### *Hoe kan aan het landschapsbeleid worden bijgedragen*

Geen verpaupering van bestaande stallen en geen ongewenst gebruik binnen de opstallen. Daarnaast zijn in Zone III en IV mogelijkheden om middels subsidie stallen te slopen zodat vermindering van het steen in het buitengebied optreedt.

### *Spanning tussen kwaliteit op de kavel en in de regio?*

De provincie kan (enigszins) sturen op de zonerings van het landelijk gebied en aansluiting bij de kernrandzones over de kwaliteitwinst op de kavel zijn nauwelijks aanknopingspunten (gewenst). Dit is een gemeentelijke zaak. Aanvullend instrumentarium kan hiervoor worden aangewend zoals een totaalplan, een beplantingsplan, een beeldkwaliteitsplan, een welstandsnota of een landschapsontwikkelingsplan. Daarnaast is sloop van overtollige gebouwen gewenst.

### *Platteland vernieuwing vs Agrarische structuur?*

Vrijkomende Agrarische Bebouwing wordt nadrukkelijk ingezet voor platteland vernieuwing daarbij moet de agrarische structuur niet verstoord worden. Toetsing van dit principe is maatwerk. Op dit moment is daar geen duidelijk beeld over.

### *Prijsoprijving in het landelijk gebied?*

In het agrarisch gebied ontstaat prijsdevaluatie doordat de ontwikkelingsperspectieven minder worden bij bewoning in de nabijheid van een agrarisch bedrijf.

### *Overkomsten Vrijkomende Agrarische Gebouwen en Rood voor Rood*

In principe is het mogelijk eerst stallen te slopen onder de regeling rood voor rood (bij verandering van intensieve veehouderij naar grondgebonden agrarische productie) waarna de vrijkomende agrarische gebouwen (boerderij) gebruikt kunnen worden voor bewoning of andere functies.

### *Voorbeeldproject Notter (gepland)*

Een intensieve veehouderij (boerderij Irene) wordt beëindigd of verplaatst waarna de opstallen worden gesloopt. Op deze plek is plaats voor twee of drie woningen. De opbrengst van de grond kan gebruikt worden voor financiering van het Kulturhus en een landschapscamping de Grimberghoeve. In de praktijk blijkt de financiering nog niet rond te komen. Gehoopt wordt op een aantal subsidiestromen.

## **Beleidsregel 'rood voor rood'**

### Beleidsregel 'rood voor rood'

In het reconstructiegebied zullen de komende jaren agrarische gebouwen vrijkomen. Een deel hiervan krijgt een andere bestemming en een deel wordt gesloopt.

Om de sloop te faciliteren wordt een Beleidsregel 'Rood voor Rood' ontworpen. Met deze beleidsregel wil de provincie Overijssel de gemeenten in het reconstructiegebied Salland-Twente de mogelijkheid bieden de sloop van stallen te financieren door middel van de bouw van extra woningen.

De centrale doelstelling bij zowel herbestemming, bij sloop als bij woningbouw is steeds: de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied". Voor specifieke situaties wordt gestreefd naar maatwerkoplossingen in de geest van de Beleidsregel Rood voor rood.

### Beleidsregel Rood voor Rood voor het reconstructiegebied Twente-Salland

- \* De beleidsregel omvat de vorming van een fonds voor gemeenten waarmee zij de sloop van stallen kunnen financieren door opbrengsten uit de bouw van extra woningen.
- \* De gemiddelde opbrengst van een extra te bouwen woning dient gelijk te zijn aan de gemiddelde kosten van sloop van een stal.
- \* De gemiddelde sloopkosten worden begroot op 45.000 euro.
- \* Voor specifieke situaties wordt gestreefd naar maatwerkoplossingen in de geest van de Beleidsregel rood voor rood.

## **Doelstelling van de Beleidsregel 'rood voor rood' in het provinciaal beleid van Overijssel**

### *Wordt de rijksdoelstelling vanuit de vijfde nota overgenomen in het provinciaal beleid?*

Nee, bij de provincie wordt gewerkt aan een notitie rood voor rood als vervolg op de Ruimte-voor-ruimte in het reconstructiebeleid. Rood voor Rood moet een heldere en simpele regeling worden waarmee de sloop van stallen kan worden gefinancierd door de bouw van extra woningen. Oorsprong van deze interpretatie ligt in het feit dat de provincie niet heeft meegedaan aan de 2e tranche Ruimte-voor-ruimte enerzijds door een beperkte belangstelling voor het terugbouwen van woningen waardoor de provincie er financieel bij inschiet en anderzijds door animositeit naar brinkhorst (topdown benadering in de reconstructie). Deze regeling is alleen van kracht in de reconstructiegemeentes van Salland-Twente.

### *Welke doelstellingen worden aan de regeling gekoppeld?*

De centrale doelstelling bij zowel herbestemming, bij sloop als bij woningbouw is steeds: "de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied". Voor specifieke situaties wordt gestreefd naar maatwerkoplossingen.

### *Welke doelgroepen of gebieden komen in aanmerking?*

De regeling Rood voor Rood geldt in beginsel voor heel de provincie Overijssel.

### *Welke quota gelden?*

Bij een overtekening op de regeling Rood voor Rood kan prioritering worden aangebracht. Hierbij geldt algemeen de volgorde: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebieden. Daarbij moeten deze initiatieven voldoen aan een aantal criteria mbt landschap, milieu, water en economie.

Onzeker is nog of op provinciaal niveau eisen mbt beeldkwaliteitsplannen, cultuurhistorische waarden of een quotum opgenomen worden in de regeling Rood voor Rood.

### *Sloopsubsidie?*

Sloopsubsidie niet noodzakelijk omdat de financiering van de sloop van de stallen (en eventuele vervangingswaarde) uit de overwaarde van de nieuwe woning betaald wordt (ong. 45.000 euro).

## **Uitwerking van de regeling voor de provincie Overijssel**

### *Zijn de randvoorwaarden hard?*

De randvoorwaarden zijn kwalitatief geformuleerd. Bij wijziging van de bestemming zal bij de toetsing worden gekeken hoe aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

### *Subsidie?*

Recht voor verkoop van een huiskavel wordt verkregen waardoor een stoppende agrariër schadeloos wordt gesteld.

### *Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk?*

De bestemmingswijziging (in geval alle stallen worden gesloopt) vergt nadere uitwerking.

### *Positieve lijst?*

Ook is het mogelijk vrijkomende agrarische gebouwen te benutten voor aan het agrarische bedrijf of gebied gerelateerde functies zoals toerisme, kleinschalige horeca of sociaal-culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke, educatieve doelstellingen, zorgboerderijen in zone I en II. In de zones III en IV wordt gedacht aan natuur- en landschapsbeheer, natuureducatieve doeleinden, kleinschalige verblijfsrecreatie en wellicht ook het vestigen van ambachtelijke en kleinschalige niet-industriële bedrijven. In de kernrandzone zijn activiteiten toelaatbaar zoals; agrarische aanverwante bedrijven, hoveniers, tuincentra, gebruiksgericte paardenhouderijen en maneges, etc.

### *Provinciale zonerings?*

Geen zonerings maar wel een prioritering mogelijk naar extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebieden.

### *Maximum aan bebouwing?*

De bouw van een vervangende woning vindt plaats in of aansluitend bij een kern (afronding verhoging ruimtelijke kwaliteit). Aansluiting bij grotere bouwprojecten is ook mogelijk. Herbouw op de kavel valt buiten deze regeling (Rood voor rood is niet bedoeld voor gesloten-beurs-constructies waarin voor de gesloopte gebouwen een nieuwe woning op de kavel kan worden gebouwd. Hiervoor zijn de regelingen nieuwe landhuizen, nieuwe landgoederen en boerderijsplitsing opgenomen in de handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen). In bepaalde situaties (onderdeel van een integraal plan) is het wel mogelijk terug te bouwen op de locatie van het stoppend bedrijf. De vervangende woningen mogen geen onevenredige verstoring geven van de woningmarkt. Tevens moet de bouw passen binnen de woonvisies en de beeldkwaliteitsplannen van de gemeenten. Per reconstructiegebied zullen de gemeenten gezamenlijk een voorstel maken voor het aantal en de situering van de in dit kader te bouwen woningen.

### *Architectonische kwaliteit van de bebouwing/beeldkwaliteitsplan?*

Dit is nog in discussie, tendens gaat naar een primaat bij de gemeente.

### *Verevening?*

Verevening vindt niet plaats, alleen in de regeling nieuwe landgoederen.

### *Beleidsdoorwerking en handhaving?*

De provincie neemt het rijksbeleid in gewijzigde vorm over. Met name gericht op het faciliteren van de sloop van stallen en daarmee het verhogen van de kwaliteit van het landelijk gebied. Aanvullende criteria mbt landschap, milieu, water en economie vullen de deze doelstelling aan.

### *Is de rol van de provincie controlerend of pro-actief?*

De provincie neemt hierin niet zozeer het voortouw maar prioriteert en zoneert wel de aanvragen waardoor deze individuele regeling kan bijdragen aan een collectief belang (kwaliteit van het landelijk gebied).

### *Hoe kan in de toekomst de kleinschaligheid gewaarborgd worden/*

Nvt, nieuwbouw sluit aan bij bestaande kernen.

### *Hoe kan aan het landschapsbeleid worden bijgedragen*

Door ontstening, functieverandering (van intensief naar grondgebieden) of beëindiging kan de kwaliteit van het landelijk gebied worden verhoogd.

### *Spanning tussen kwaliteit op de kavel en in de regio?*

Door beëindiging, ontstening of functieverandering kan de kwaliteit van het landelijk gebied toenemen, daarbij kan ook door afronding van bestaande kernen de stedelijke kwaliteit toenemen. Dit zijn nog verwachtingen en niet getoetst aan de praktijk.

### *Platteland vernieuwing vs Agrarische structuur?*

Door prioritering van de inzet van rood-voor-rood wordt de agrarische structuur niet bedreigd (woningen worden uit het landelijk gebied geplaatst) en landbouwontwikkelingsgebieden hebben de laagste prioriteit bij de rood-voor-rood.

*Prijsopdriving in het landelijk gebied?*

In het agrarisch gebied ontstaat prijsdevaluatie doordat de ontwikkelingsperspectieven minder worden bij bewoning in de nabijheid van een agrarisch bedrijf.

*Overkomsten Vrijkomende Agrarische Gebouwen en Rood voor Rood*

In principe is het mogelijk eerst stallen te slopen onder de regeling rood voor rood (bij verandering van intensieve veehouderij naar grondgebonden agrarische productie) waarna de vrijkomende agrarische gebouwen (boerderij) gebruikt kunnen worden voor bewoning of andere functies.

*Voorbeeldproject Notter (gepland)*

Een intensieve veehouderij (boerderij Irene) wordt beëindigd of verplaatst waarna de opstallen worden gesloopt. Op deze plek is plaats voor twee of drie woningen. De opbrengst van de grond kan gebruikt worden voor financiering van het Kulturhus en een landschapscamping de Grimberghoeve. In de praktijk blijkt de financiering nog niet rond te komen. Gehoopt wordt op een aantal subsidiestromen.

Flankerend beleid:

Nieuwe landhuizen door sanering: de bebouwing op voormalige agrarische bouwpercelen mag vervangen worden door de bouw van een landhuis van maximaal 2000m<sup>3</sup>, inclusief bijgebouwen en te behouden karakteristieke gebouwen. Voorwaarden zijn: enkelvoudige bebouwing, de sloop van in principe alle opstallen (800m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen), garanties voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (welstandsnota) en het inzetten van een aansluitend gebied van ten minste 1,5 ha voor het versterken van de landschappelijke waarden.

Nieuwe en bestaande landgoederen: het beleid voor functieverandering binnen vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is ook van toepassing op de bestaande landgoederen. De meervoudige functie van landgoederen wordt gebaseerd op een samenhangende visie voor het in stand houden en ontwikkelen van het landgoed. Een expliciete bestemming 'landgoed' ligt dan voor de hand. Bij wijze van uitzondering en onder voorwaarde kan een van de bestaande opstallen binnen het landgoed worden omgezet in een woonbestemming.

## **Provincie Noord-Brabant**

11 november 2002  
Joep Aarts, Esther Vos

### **Regeling Vrijkomende Agrarische bebouwing in het provinciaal beleid**

#### **Doelstelling regeling Vrijkomende Agrarische bebouwing in het provinciaal beleid**

Als agrarische bedrijven beëindigd worden op plaatsen waar de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd, worden in principe niet-aan-het-buitengebied-gebonden-activiteiten **niet** toegestaan.

Een beperkte tegemoetkoming:

Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning, vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur ook niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

bestaande woningen mogen worden vergroot, mits...

vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is toegestaan op bestaande fundamenten toevoeging woningen in het buitengebied is niet toegestaan

Dit alles onder de strikte voorwaarden dat de bedrijven in de omgeving moeten passen, en dat de GHS gevrijwaard blijft. Bebouwing zoveel mogelijk concentreren in kernen.

Getallen:

Bedrijfsgebouwen tot 400m<sup>2</sup> mag je laten staan. De rest moet gesloopt worden. Andere mogelijkheid is alles slopen en max 400m<sup>2</sup> terugbouwen.

Max het bestaande bouwblok betrekken (+25%)

*Streekplan NB 2002 pag 117*

*Wordt de rijksdoelstelling overgenomen?*

Ja. Noord Brabant noemt zich zelf voorloper op het gebied van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dat wil zeggen dat zij de regeling (zoals nu rijksbeleid) mede vormgegeven hebben.

*Welke doelstellingen koppelt de provincie aan deze milieu, leefbaarheid, landschap, aardkundige- en cultuurhistorische waarden*

Verhoging van bestaande beeldbepalende kwaliteiten van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Hieronder wordt verstaan: het onderscheid tussen een kleinschalig en afwisselend landschap en een grootschalig rationeel landschap, de omvang van de woningbouw ter plaatse, het karakter van de aanwezige bebouwing, en de binding met het stedelijk gebied. Vergroting van deze kwaliteiten is voorwaarde.

Verder een bijdrage leveren aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. (streekplan NB 2002 pag 118)

*Welke doelgroepen of gebieden komen in aanmerking*

Beide regelingen zijn gekoppeld aan de RBV regeling. Een bedrijf moet beëindigd worden, wil het in aanmerking komen. Bovendien geldt voor de Ruimte voor Ruimte-regeling dat het bedrijf in een reconstructiegebied moet liggen. Terugbouwen mag in principe in de hele provincie, ook buiten de reconstructiedistricten.

*Zijn Ruimte-voor-ruimte en Vrijkomende Agrarische Bebouwing aanvullend of tegenstrijdig?*

Aanvullend

De ontwikkelingsmaatschappij heeft niets met de Vrijkomende Agrarische Bebouwing-regeling van doen. Vrijkomende Agrarische Bebouwing gaat niet over extra bouwen, alleen over sloop en/of functiewijziging. Indien op een locatie via de Ruimte-voor-ruimte-regeling sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden van toepassing is geweest, mag er geen vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven of agrarische verwante bedrijven meer plaatsvinden.

*Sloopsubsidies geldt voor beide regelingen?*

Sloopsubsidie niet voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing

#### **Relatie met groen wonen:**

*Welke wensen ten aanzien van Groen Wonen zijn in de provincie bekend? Worden deze ook ingewilligd?*

Er is behoefte aan grote kavels. Deze wens wordt ingewilligd doordat bij de Ruimte-voor-ruimte regeling voornamelijk voor hogere segment wordt gebouwd (hierop is de winstmarge groter).

*Hoe staat provincie tegen over groen wonen?*

Willen verdere verstening van het buitengebied tegen gaan. Als een oud bedrijfsgebouw wordt afgebroken, is de provincie er geen voorstander van dit steen te vervangen door nieuw steen.

*Liberaal/controlerend?*

Provincie houdt regie in eigen handen

### **Uitwerking van de Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing per provincie**

*Zijn de randvoorwaarden hard of is 'rekening houden met' voldoende?*

Verhoging bestaande beeldkwaliteit is een voorwaarde.

*Subsidie?*

Geen subsidie.

*Bestemmingsplan wijziging noodzakelijk?*

Ja.

*Welke quota gelden*

Geen quota.

*Lijst met 'goedgekeurde' functies?*

Agrarisch verwante bedrijven of agrarisch-technische hulpbedrijven

Er is geen lijst, beoordeling is maatwerk.

*Provinciale zoneringsaanwezig?*

Nee, in de gehele provincie.

*Maximum aan bebouwing*

Bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan voormalige agrarische gebouwen. Met een maximaal oppervlak van 400m<sup>2</sup>. Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.

*Architectonische kwaliteit van de bebouwing?*

Cultuurhistorische bebouwing niet slopen.

Verder stelt de provincie geen architectonische eisen.

### **De Ruimte voor Ruimte regel**

#### **De Ruimte voor Ruimte regel**

De insteek van de Ruimte voor Ruimte regeling (2000) is een financiële: 'hoe krijgen we het geld bij elkaar?'

De regeling heeft ook een ruimtelijke component: Terugdringen van verstening van het buitengebied en het behalen van milieuwinst spelen een rol.

Getallen:

Boer krijgt per 1000 m<sup>2</sup> stal 90.000euro om te slopen. Bij meer m<sup>2</sup> een evenredig hoger bedrag. Provincie financiert voor. Het Rijk koopt de fosfaatrechten (f30,- per kg) op.

+ 40% vervangingswaarde???

De opbrengst van de bouwkael gaat naar...provincie?

Een andere mogelijkheid is dat de boer geen sloopvergunning krijgt maar zelf mag terugbouwen op de kavel. Dit mag alleen als het bedrijf staat op een zogenaamde 'aanvaardbare locatie' (zie onder). Dan sloopt en bouwt de agrariër zelf. Voorwaarde is ook hier dat de mestrechten verkocht worden aan Bureau Heffingen (uit de handel gehaald worden).

Rol provincie:

Door voorfinanciering en strenge selectie aanvragen van gemeenten houdt de provincie het sterk in eigen hand.

#### **Verbrede Ruimte voor Ruimte regel (streekplan 2002)**

Op de verbrede regeling is het verhaal over ontwikkelingsmaatschappij van toepassing.

Regeling geldt ook voor glas en ook buiten reconstructiegebieden.

Niet meer zelf terugbouwen, recht op herbouw vervalt aan ontwikkelingsmaatschappij.

Werkwijze: gemeente verkoopt voor 25 euro p/m<sup>2</sup> aan provincie. Dit is grond in de kernrandzone, geen agrarische grond, maar bestemd voor woningen. Vaak al een woonbestemming op deze kavels, maar woningbouw tot nu toe nooit gerealiseerd, oa door milieu (stank hinder).

## **Uitwerking van Ruimte-voor-ruimte**

### *Quotum deelnemers?*

Max 3000 (pact van Brakkenstein) of zoveel als volgens dit pact wordt toegestaan (verwacht wordt een ruimere toewijzing voor provincie Noord-Brabant)  
Voor verbreding nog eens 750 bedrijven.

### *Gaat het af van het woningcontingent van gemeenten?*

Nee, Ruimte voor Ruimte woningen zijn echt extra

### *Maximum aan bebouwing?*

Voor elke 1000 m2 gesloopte stal mag een woningbouwkwavel worden ontwikkeld van 1000 tot 1500 m2.

### *Subsidie?*

Opbrengst van extra woningbouwkwavel is vorm van sloopsubsidie. De provincie financiert voor.

### *Provinciale zoneringsaanwezig?*

Terugbouwen bij kernen en alleen op aanvaardbare locaties. In principe wel door hele provincie.

### *Zijn de randvoorwaarden hard of is 'rekening houden met' voldoende?*

Harde voorwaarden: alleen terugbouwen op aanvaardbare locatie (14 criteria partiele herziening streekplan)

### *Beeldkwaliteitsplan?*

Goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning dient te worden gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitsplan.

### *Hoe wordt kwaliteit landelijk gebied gegarandeerd?*

Ruimte-voor-ruimte wordt ingezet om kwaliteitsslag landelijk gebied te behalen: Alleen bouwen op passende locaties.

beeldkwaliteitsplan nodig, provincie toetst

Ruimte-voor-ruimte inzetten om kernrandzone 'mooi' af te ronden

Niet terugbouwen op de kavel (nee, tenzij) omdat anti versteningsbeleid ook echt minder steen in buitengebied tot gevolg moet hebben.

### *Architectonische kwaliteit van de bebouwing?*

De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen cultuurhistorische waarde hebben.

Het beeldkwaliteitsplan gaat niet zo ver tot architectonische eisen, zegt wel iets over afmetingen, typen, landschappelijke inpassing, etc.

### *Hoe wordt tegemoet gekomen aan woonwensen?*

Er is behoefte aan grote kavels en bouwen voor hogere segment. In geval van beperkt contingent en beperkte ruimte (inbreidingsverplichting) kunnen gemeenten hieraan moeilijk voldoen. De Ruimte voor Ruimte regeling maakt het mogelijk ruimer te bouwen.

### *Wat houdt verbreding van de regel in? Verschillende tranches?*

Naast intensieve veehouderij ook voor glas.

Sloop mag ook buiten de reconstructiegebieden plaatsvinden.

## **Beleidsdoorwerking en handhaving**

### *Nemen de gemeenten het beleid over? Zijn er bezwaren, is de regeling uitvoerbaar?*

Provincie houdt sterk sturende rol. Gemeenten dragen locaties aan

### *Is een wijziging van het bestemmingsplan altijd noodzakelijk?*

Ja

### *Rol van de provincie pro-actief of controlerend?*

Voornamelijk toetsend, maar door strenge voorwaarden is actieve sturing mogelijk.

### *Is er animo bij de burgers, dragen de regelingen bij aan de wensen van de bewoners in het Landelijk Gebied?*

Ja, er is vraag naar grote kavels.

### *Wie bepaalt of een locatie voldoet aan de regeling?*

Provincie toetst alle aanvragen voor de Ruimte-voor-ruimte regeling. Strenge voorwaarden en strikte opstelling van de provincie moeten kwaliteit garanderen.

*Hoe kan in de toekomst de kleinschaligheid van een bedrijf gewaarborgd worden?*

Moeilijk

*Hoe kan in de toekomst aan het provinciale landschapsbeleid worden bijgedragen?*

Alleen die locaties voor woningbouw in aanmerking laten komen als het bijdraagt aan landschappelijke structuur. EHS en GHS spelen een rol bij de landschappelijke structuur.

*Spanning tussen kwaliteit op de kavel en kwaliteit in de regio?*

Nee, omdat kwaliteit op de kavel wordt bereikt door sloop overtollige gebouwen. Kwaliteit in de regio wordt bereikt door strategisch inzetten van de nieuwbouw.

*Platteland vernieuwing – agrarische structuur?*

In kader van platteland vernieuwing roep om verdergaande verbreding. Niet alles is echter wenselijk. Provincie houdt toewijzing vrij strak. Komt bijvoorbeeld wel tegemoet aan zorgboerderijen, dan nog onder strenge voorwaarden.

*Prijsopdrijving in het landelijk gebied*

Ja, onoverkomelijk.

**Voorbeelden en/of pilots?**

Asten: Goedgekeurde locatie, nu kan gebouwd worden, op een al bestaande uitbreidingslocatie.



## ***Interview Provincie Utrecht***

**29 oktober 2002**

Martin Overbeek, afdeling Ruimtelijke Ordening, provincie Utrecht

### **Hergebruik van vrijkomende agrarische (bedrijfs)gebouwen**

#### **Hergebruik van vrijkomende agrarische (bedrijfs)gebouwen.**

Naast de toepassing van Ruimte voor Ruimte is bij vrijkomende agrarische opstallen ook functiewijziging mogelijk:

Vroeger kende het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven een rigide aanpak. Economische vervanging van de agrarische functie was niet toegestaan, opslag voor andere bedrijven (vb caravans) behoorde wel tot de mogelijkheden. Wonen in het hoofdgebouw was toegestaan, wonen in de stallen niet. Oogluikend werd toegestaan dat dienstwoningen gesplitst worden in meerdere burgerwoningen. Initiatief moest uit de streek zelf komen (samenwerking boer-gemeente). Via artikel 19 procedure kwam de aanvraag bij de provincie terecht.

#### **Verruiming van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing**

In de handleiding bestemmingsplan buitengebied staan voorstellen tot verruiming van de regels uit het oude streekplan: nu is ook een functiewijziging van de agrarische bedrijfsgebouwen tot ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel, dienstverlening en recreatie van beperkte omvang en opslag mogelijk.

Deze verruiming draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied zonder dat hierbij aparte bedrijventerreinen hoeven te worden gerealiseerd.

### **Doelstelling van de regeling in het provinciaal beleid van Utrecht**

*Wordt de rijksdoelstelling vanuit de vijfde nota overgenomen in het provinciaal beleid?*

Algemeen: provincie houdt zich aan rode contouren beleid van het rijk

Ja, de regeling Vrijkomende Agrarische bebouwing is opgenomen in de handleiding en beoordeling ruimtelijke plannen.

Ja, de Ruimte voor Ruimte regeling en doelstellingen zijn over genomen uit het rijksbeleid, echter verschil van opvatting over de sloop van grote bedrijven. Provincie Utrecht wil bij sloop van grote bedrijven de bouw van meerdere woningen (op de kavel) toestaan. Dit om tegemoet te komen aan de hoge kosten die sloop van meerdere stallen met zich meebrengt.

*Welke doelstellingen worden aan de regeling gekoppeld?*

De centrale doelstelling is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Doel is de identiteit van de verschillende landschapstypen in provincie Utrecht versterken en vervlaking tegengaan.

Vrijkomende Agrarische Bebouwing-doelstellingen:

- vermijden kapitaal verlies
- prikkel tot saneren
- leefbaarheid landelijk gebied, hetzij in mindere mate.

*Welke doelgroepen of gebieden komen in aanmerking?*

Stoppende agrarische bedrijven, in heel de provincie Utrecht.

*Welke quota gelden?*

Met betrekking tot de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing gelden geen beperkende aantallen. Per geval moet een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd waar het initiatief wordt getoetst.

*Sloopsubsidie?*

Eventueel mogelijk, in principe zijn de investeringen voor eigen rekening.

Sloopsubsidie niet noodzakelijk omdat de financiering van de sloop van de stallen (en eventuele vervangingswaarde) uit de overwaarde van de nieuwe woning betaald wordt.

*Zijn de randvoorwaarden hard?*

De nieuwe bestemming moet voldoen aan bepaalde eisen op gebied van volume, verkeersaantrekkende, landschap, natuur en water. Bij wijziging van de bestemming zal bij de toetsing worden gekeken hoe aan deze

randvoorwaarden wordt voldaan. Voorwaarde voor functiewijziging is dat er sloop plaatsvindt, en dat er bij het toevoegen van woningen rekening gehouden wordt met stankcirkels.

#### *Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk?*

Bij elke Vrijkomende Agrarische Bebouwing is een wijziging van het bestemmingsplan en toetsing vanuit de provincie noodzakelijk.

#### *Positieve lijst?*

Vanuit de provincie wordt geen positieve lijst gehanteerd omdat Vrijkomende Agrarische Bebouwing maatwerk is.

#### *Provinciale zonering?*

Op grond van de streekplanindeling maakt de provincie een verschil in benaderingswijze van de vervolgcactiviteiten.

#### *Maximum aan bebouwing?*

Bij functieverandering, anders dan ten behoeve van wonen, geldt een maximale oppervlakte van 250m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen.

#### *Architectonische kwaliteit van de bebouwing/beeldkwaliteitsplan?*

Verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Provincie stelt geen architectonische eisen.

#### *Is de rol van de provincie controlerend of pro-actief?*

Provincie heeft een liberale opstelling. Laat de markt het werk doen. Particulier neemt het initiatief. In het vooroverleg met de gemeente reageert de provincie. Uiteindelijk toetst de provincie de bestemmingsplanwijziging.

#### *Hoe kan in de toekomst de kleinschaligheid gewaarborgd worden?*

De kans is aanwezig dat een toegestane wijziging in de loop der jaren toch uitgroeit tot een ongewenst bedrijf (onvoorziene groei bijvoorbeeld). Dit is moeilijk te voorkomen. Bestuurders moeten zich strikt opstellen, de toekomst moet uitwijzen of dat gebeurt. Verantwoordelijkheid hiervoor ligt in eerste instantie bij de gemeenten, provincie heeft ook instrumenten, maar die zijn nog nooit toegepast.

#### *Hoe kan aan het landschapsbeleid worden bijgedragen*

Tegengaan verpaupering van bestaande stallen en voorkomen ongewenst gebruik binnen de opstallen. Vermindering van het steen in het buitengebied.

#### *Spanning tussen kwaliteit op de kavel en in de regio?*

Sloop leegstaande bedrijfsgebouwen levert kwaliteit op de kavel en daarmee kwaliteit in de regio.

#### *Plattelandsvernieuwing vs Agrarische structuur?*

Er is geen extra stimuleringsbeleid voor bepaalde bedrijfstakken, bijvoorbeeld in de sfeer van plattelandsvredering/vernieuwing.

#### **Prijsopdriving in het landelijk gebied?**

Prijsopdriving in het landelijk gebied vindt inderdaad plaats. Voor boeren is het moeilijker geworden grond over te nemen van stoppende collega's omdat met woningbouw meer verdient kan worden. Bouwen voor lagere segmenten van de markt gebeurt bijna niet. Op dure woningen is makkelijker de 3 ton van de sloopsubsidie terug te verdienen.

#### **Hoe staat de provincie tov groen wonen?**

Provincie (afdeling RO) is niet erg happig op het wonen in het landelijk gebied. Het wordt (knarsetandend) toegestaan, maar liever zou men een andere oplossing vinden voor het opschonen van het buitengebied.

#### **Voorbeelden/pilots**

Bij Renswoude wordt op 18 kavels nieuwbouw gebouwd. Deze Ruimte voor Ruimte locatie moet 12x 3 ton opleveren om elders sloop te kunnen bekostigen. Gekozen is voor 12 kleine kavels (ieder anderhalve ton) en 6 grote kavels (ieder 3 ton).

Er zijn nog verder nog geen bestaande praktijkvoorbeelden van de Ruimte-voor-ruimte regeling (te nieuw), wel zijn er in het verleden vergelijkbare voorbeelden (via artikel 19 procedure) gerealiseerd. Bijvoorbeeld in Maarssen is een groot bedrijf gesloopt, een plan is gemaakt voor 5 woningen waarvan er 2 zijn gerealiseerd.

## Ruimte-voor-ruimte-regeling

### Ruimte-voor-ruimte-regeling

Utrecht streeft naar een provinciebrede Ruimte voor Ruimte regeling. Onder strakke voorwaarden wordt bebouwing in het buitengebied gesloopt, in combinatie met vervangende nieuwbouw. Door middel van de opbrengsten van de nieuwbouw of door uitgave van het bouwrecht, wordt de sloop gefinancierd en dus gefaciliteerd.

In aanmerking komen vrijkomende agrarische bebouwing, of andere typen bebouwing in het buitengebied, zoals oude fabrieken, autosloperijen of garages.

De centrale doelstelling is een kwaliteitssprong bereiken in het landelijk gebied: rommelige en niet passende bebouwing wordt gesaneerd, de hoeveelheid bebouwing neemt af en het is een effectieve en financieel haalbare manier om ongewenste activiteiten in bedrijfsgebouwen te voorkomen.

### Doelstelling van de regeling in het provinciaal beleid van Utrecht

*Wordt de rijksdoelstelling vanuit de vijfde nota overgenomen in het provinciaal beleid?*

Algemeen: provincie houdt zich aan rode contouren beleid van het rijk

Ja, de Ruimte voor Ruimte regeling en doelstellingen zijn over genomen uit het rijksbeleid, echter verschil van opvatting over de sloop van grote bedrijven. Provincie Utrecht wil bij sloop van grote bedrijven de bouw van meerdere woningen (op de kavel) toestaan. Dit om tegemoet te komen aan de hoge kosten die sloop van meerdere stallen met zich meebrengt.

*Welke doelstellingen worden aan de regeling gekoppeld?*

De centrale doelstelling is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Doel is de identiteit van de verschillende landschapstypen in provincie Utrecht versterken en vervlakking tegengaan.

Ruimte voor Ruimte doelstellingen:

- veterinaire problemen oplossen
- milieuwinst behalen
- ontstening van het buitengebied

*Welke doelgroepen of gebieden komen in aanmerking?*

Ruimte voor Ruimte: In aanmerking komen vrijkomende agrarische bebouwing, of andere typen bebouwing in het buitengebied, zoals oude fabrieken, autosloperijen of garages. Geldt alleen voor regio oost (reconstructie gebied Gelderse Vallei). De provincie kan dit in principe uitbreiden (maatwerk).

*Welke quota gelden?*

Bij de Ruimte voor Ruimte regeling gelden de quota van pact van Brakkestein.

*Sloopsubsidie?*

Sloopsubsidie niet noodzakelijk omdat de financiering van de sloop van de stallen (en eventuele vervangingswaarde) uit de overwaarde van de nieuwe woning betaald wordt.

*Zijn de randvoorwaarden hard?*

Bij Ruimte voor Ruimte gelden gebiedsgerichte voorwaarden.

*Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk?*

Ook voor Ruimte voor Ruimte is een bestemmingsplanwijziging nodig.

*Positieve lijst?*

Ruimte voor Ruimte is maatwerk

*Provinciale zonerings?*

Ruimte voor Ruimte geldt alleen voor regio oost (reconstructie gebied Gelderse Vallei). De provincie kan dit in principe uitbreiden (maatwerk). Overal in de provincie mag teruggebouwd worden op de kavel, behalve in de zonerings landelijk gebied 4 en landelijk gebied 5 uit de reconstructie. De categorieën LG1 t/m LG5 geven een glijdende schaal weer van veel stedelijke invloed naar natuurlijk platteland. In LG 4 en 5, de meest natuurlijke categorieën mag (in principe?) niet gebouwd worden (EHS). De provincie zet wel vraagtekens bij de werkbaarheid van deze regel, omdat juist deze gebieden landbouwkundig marginaal zijn (door strengere regels) en dat hier dus meer aanvragen tot sanering verwacht worden (regels houden uitbreiding tegen, waardoor voortzetten van een bedrijf moeilijker wordt). Bovendien zal in deze gebieden de extra 3 ton voor sloopkosten makkelijker gerealiseerd kunnen worden, vanwege de mooie ligging. Bij de gratie van het contrast kunnen dit soort regelingen bestaan.

#### *Maximum aan bebouwing?*

Per 1000m<sup>2</sup> gesloopt bedrijfsgebouw mag maximaal 1 woning worden teruggebouwd.

Mogelijkheden:

Terugbouwen op de kavel

Bouwen aansluitend aan kern

Als enige provincie geeft Utrecht de mogelijkheid tot het terugbouwen van meerdere woningen op een kavel. Dit is mogelijk bij de sloop van grote bedrijven. Per 1000m<sup>2</sup> meer mag een extra woning gebouwd worden. Dit om tegemoet te komen aan de hoge kosten van de sloop van grote bedrijven. Deze aanpak leidt tot veel kritiek van de inspecteur ruimtelijke ordening (IRO).

#### *Architectonische kwaliteit van de bebouwing/beeldkwaliteitsplan?*

Beeldkwaliteit-plannen zijn alleen verplicht bij het bouwen van meer dan 1 woning op de kavel. Beeldkwaliteit-eisen gaan niet zo ver als regels voor materiaal, beplanting en goothoogten. Bovendien beschouwt de provincie dit niet direct als een taak voor hen, maar legt de autonomie bij gemeentes neer.

#### *Is de rol van de provincie controlerend of pro-actief?*

De provincie ambiert geen actieve rol.

#### *Hoe kan in de toekomst de kleinschaligheid gewaarborgd worden?*

Max. inhoudsmaten voor woningen

#### *Hoe kan aan het landschapsbeleid worden bijgedragen*

Een ontwikkelingsgerichte benadering (OLS) is nodig om de identiteit van de verschillende landschapstypen te versterken. Ruimte voor Ruimte kan hieraan bijdragen, door het voor de hele provincie gebiedsgericht uit te werken. Praktisch kan Ruimte voor Ruimte bijdragen aan het landschap door bijvoorbeeld het opknappen rommelige kernrandzones en sanering ongewenste bebouwing in het buitengebied.

#### *Spanning tussen kwaliteit op de kavel en in de regio?*

Kwaliteit in de regio wordt o.a. bereikt door het rode contouren beleid. Of teruggebouwd mag worden op de kavel is afhankelijk van gebiedsspecifieke kenmerken. Dit wordt voor de hele provincie gebiedsgericht uitgewerkt. Als hier strak aan gehouden wordt, kan kwaliteit in de regio gegarandeerd worden.

#### *Platteland vernieuwing vs Agrarische structuur?*

De regeling dat op de kavel mag worden teruggebouwd kan een bedreiging betekenen voor de agrarische structuur. Burgerbebouwing kan immers toekomstige agrarische ontwikkelingen in de weg staan.

#### **Prijsopdrijving in het landelijk gebied?**

Prijsopdrijving in het landelijk gebied vindt inderdaad plaats. Voor boeren is het moeilijker geworden grond over te nemen van stoppende collega's omdat met woningbouw meer verdiend kan worden.

Bouwen voor lagere segmenten van de markt gebeurt bijna niet. Op dure woningen is makkelijker de 3.000.000 gulden van de sloopsubsidie terug te verdienen.

#### **Hoe staat de provincie tov groen wonen?**

Provincie (afdeling RO) is niet erg happig op het wonen in het landelijk gebied. Het wordt (knarsetandend) toegestaan, maar liever zou men een andere oplossing vinden voor het opschonen van het buitengebied.

#### **Voorbeelden/pilots**

Bij Renswoude wordt op 18 kavels nieuwbouw gebouwd. Deze Ruimte voor Ruimte locatie moet 12x 3 ton opleveren om elders sloop te kunnen bekostigen. Gekozen is voor 12 kleine kavels (ieder anderhalve ton) en 6 grote kavels (ieder 3 ton).

Er zijn nog verder nog geen bestaande praktijkvoorbeelden van de Ruimte-voor-ruimte regeling (te nieuw), wel zijn er in het verleden vergelijkbare voorbeelden (via artikel 19 procedure) gerealiseerd. Bijvoorbeeld in Maarssen is een groot bedrijf gesloopt, een plan is gemaakt voor 5 woningen waarvan er 2 zijn gerealiseerd.

#### **Rood voor groen**

Nieuwe bebouwing in combinatie met veel extra groen. Het gaat hierom nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Rood voor groen vooral geschikt in gebieden waar het type bebouwing past bij rood voor groen en het toe te voegen groen een aantoonbare kwaliteitswinst oplevert. In principe in heel de provincie, maar in praktijk zijn gebieden die een stevige kwaliteitsimpuls behoeven (Gelderse Vallei) het meest kansrijk.

# Bijlage 3 Netwerkbijeenkomst groen wonen

Uit: Netwerk bijeenkomst Groen Wonen, 11 december 2002 Utrecht

## Verslag en Afspraken

01-02-2003

Aanwezig:

*Lisette Groot Kormelink (VROM DG ruimte), Peter Petrus (VROMraad), Margit Jokovi (verv. Frank van Dam, RPB), Els de Vries (EC LNV, secr. Onderzoeksprogramma groene metropool), Sas Terpstra (LNV dir natuurbeheer), Tom Maas (VROM, DG ruimte), Lucas de Boer (VROM DG wonen), Wilbert van Zeventer (LNV GRR), Moniek Cuisinier (gemeente Amersfoort), Toon van de Pas (VROM, DG ruimte), Mathijs Philippa (LNV-Zuid), Leo Pols (LNV, dir natuurbeheer, vz.), Jos Jonkhof (Alterra), Gielijn Blom (Alterra), Rienke Groot (Alterra).*

### 1. Onderzoek Groen wonen en Vrijkomende agrarische bebouwing / Onderzoek: Gielijn Blom, Rienke Groot. Presentatie Gielijn Blom

De beleidsvraag is ervoor te zorgen dat enerzijds voor vrijkomende bebouwing een passende functie wordt gevonden (ruimtelijk, kwalitatief en financieel) en dat anderzijds voor groene woonmilieus ruimte wordt gecreëerd conform de regionale marktvrage, die kwalitatief aantrekkelijk is, past in het verstedelijkingsbeleid en een bijdrage kan leveren aan de relatie stad land.

Naar aanleiding van deze vraag is een kort literatuuronderzoek naar vrijkomende bebouwing in het buitengebied gedaan om de problematiek te verkennen. Op basis van deze verkenning zijn vier provincies, Utrecht, Noord-Holland, Noord-Brabant en Overijssel geïnterviewd, waarna Alterra de verschillende interpretaties en doorwerking van het rijksbeleid heeft uiteengezet. Dit is onderzocht voor beleidsdoorwerking, randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit, verevening in het beleid, voorbeelden en resultaten van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing en ten slotte voor mogelijkheden voor Groen Wonen. In het rapport zijn de eerste conclusies en aanbevelingen gepresenteerd..

De presentatie leidt tot een levendige discussie. Boodschap: het voortouw ligt bij de provincie, maar het onderwerp leeft niet echt, de provincie treedt vooral toetsend op en laat kansen liggen, wat jammer is omdat de resultaten relatief sterk in het oog lopen voor de burger. De discussie spitst zich toe op de volgende thema's

Voorbeelden

Zijn er geen aansprekende voorbeelden? Die zijn er wel, maar de provincie is niet goed op de hoogte. Interessant om verder uit te zoeken waar die voorbeelden zich dan bevinden, en vooral hoe ze tot stand gekomen zijn. Nemen particulieren voornamelijk het initiatief? De indruk bestaat van wel.

Vrijkomende agrarische bebouwing is er al jaren. Omgaan hiermee gebeurt via artikel 19 procedures. Kun je nu concluderen dat we tegenwoordig veel extra werk doen zonder extra resultaat te behalen? Vroeger werden gebouwen gewoon geamoveerd. Tegenwoordig willen we een andere functie (kapitaalvernietiging tegengaan en nieuwe economische dragers) (Peter). Dit heeft ook te maken met een veranderende houding van de agrarische sector. De interesse voor verbreding is veel groter (Wilbert).

Actieve rol van de provincie?

Provincies weten vaak niet hoe ze een actieve rol kunnen vervullen. De taak van het netwerk zou kunnen zijn ze hierbij te helpen. Dit kan door met de provincies (bij voorkeur adhv pilots) voorbeelden te laten zien van succesvolle aanpak. Provincies kunnen worden gevraagd om dergelijke voorbeeldprojecten te promoten. (Jos) Gemeenten

Vanuit het perspectief van gemeenten zou de provincie meer helderheid over de beleidsruimte moeten geven aan de gemeenten, bijvoorbeeld via streekplan (Moniek).

Kwaliteit?

Er is veel generiek onderzoek gedaan naar kwalitatieve benadering (zie oa Berg L.M. van den, R.Goetgeluk en N.P. van der Windt, *Nieuwe economische dragers in het 'zonnetje' gezet*. SC rapport 601, Wageningen 1998). In deze verkenning gaat het om de beleidsactualiteit. Deze vraagt in toenemende mate om hanteerbare toetsingscriteria (Wilbert)

### Aanbevelingen

Vanuit het Netwerk wordt gesignaleerd dat de rapportage vanwege het belang van het onderwerp onder de aandacht van een aantal fora gebracht moet worden

- het Beraad Regionale Plannen (Streekplanleidersoverleg), te benaderen via het IPO
- de projectgroep OLS, ivm de lopende proeftuinprojecten. Dit zal een schat aan informatie opleveren, waarna je als Rijk goed beslagen ten ijs naar de gemeenten kunt stappen (Els): Leo Pols stelt voor een afspraak te maken voor presentatie.
- de VNG

Aan Alterra wordt gevraagd het rapport snel af te ronden en voor bovenstaand communicatie-traject een voorstel te doen.

## Bijlage 4 Netwerk Groen Wonen per 01-02-2003

### Kernteam / verzendlijst

**Ing L. Pols**

Ministerie van LNV-Natuurbeheer  
Postbus 20401  
2500 EK DEN HAAG  
l.pols@n.agro.nl  
070-3785662

**Ing W.J.M. van Zeventer**

Ministerie van LNV-GRR  
Postbus 20401  
2500 EK Den Haag  
w.j.m.van.zeventer@grr.agro.nl  
070-3786868

**Mw ir L. Groot Kormelink.**

VROM DG-Ruimte / IPC 354  
Postbus 30940  
2500 GX DENHAAG  
lisette.grootkormelink@minvrom.nl  
070- 339 5174

**ir. M.H. Borgstein**

LEI  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
070 - 335 8 191  
m.h.borgstein@lei.wag-ur.nl

**Drs ing L.A. de Boer**

VROM DG-Wonen / IPC 270  
Postbus 30941  
2500 GX DEN HAAG  
lucas.deboer@minvrom.nl  
070-3393939

**Mw M. Woud**

LEI  
Postbus 29703  
2502 LS Den Haag  
070 - 335 8 191  
m.woud@lei.wag-ur.nl

**Ir J.F. Jonkhof**

Alterra. Team Stad Land Relaties.  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN0317-478714  
j.f.jonkhof@alterra.wag-ur.nl

### Alterra Team

**Ir G.E. Blom**

Alterra. Team Stad Land Relaties  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN  
g.e.blom@alterra.wag-ur.nl  
0317-477724

**Mw R.Groot**

Alterra. Team Ruimtelijke Planning  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN  
r.groot@alterra.wag-ur.nl  
0317-474627

**Mw ir M. Brinkhuijsen**

Alterra. Team Innovatiemanagement  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN.  
m.brinkhuijsen@alterra.wag-ur.nl  
0317-474789

**Ir J.F. Jonkhof .**

Alterra. Team Stad Land Relaties.  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN  
j.f.jonkhof@alterra.wag-ur.nl  
0317-478714

**Mw drs Y.D. Schuler**

Alterra. Team Innovatiemanagement  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN  
y.d.schuler@alterra.wag-ur.nl  
0317-474202

## Leden

Dr ir B.J.F. Colenbrander  
Ministerie OC&W. Directie Cultureel Erfgoed.  
Postbus 25000. 2700 LZ Zoetermeer.  
b.j.f.colenbrander@minocw.nl  
079-3236267

Mw ir E. de Vries  
Expertise Centrum LNV  
Marijkeweg 24. 6709 PG Wageningen  
H.E.de.Vries@eclnv.agro.nl  
0317 - 474869

Mw T.A. Buningh  
Dienst Landelijk Gebied. .  
Postbus 20021  
3502 LA UTRECHT  
t.buningh@dlg.agro.nl  
030-2756773

Mw J. Blijdorp  
Dienst Landelijk Gebied.  
Postbus 20021  
3502 LA UTRECHT  
j.blijdorp@dlg.agro.nl  
030-2756773.

Drs F. van Dam  
RPB  
Postbus 30314  
Frank.vandam@rpb.nl  
2500 GH Den Haag

Drs M. Jokovi  
RPB  
Postbus 30314  
Margit.jokovi@rpb.nl  
2500 GH Den Haag

Mw Dr S. Heins  
Universiteit van Utrecht. NETHUR  
Postbus 80115  
3508 TC UTRECHT  
s.heins@geog.uu.nl  
030-2532767

Mw dr B.S. Elbersen  
Alterra  
Postbus 47  
6700 AA WAGENINGEN  
b.e.elbersen@alterra.wag-ur.nl  
0317-474202

Prof ir K. Kerkstra  
Pels Rijckenstraat 32  
6814 DL ARNHEM  
026-4422606

Ir W. de Visser  
VROM DG-Ruimte. IPC 351.  
Postbus 30940.  
2500 GX Den Haag  
Willem.devisser@minvrom.nl  
070-3393939

Drs S. Bakker  
Ministerie van Bin. Zaken (BZK).  
Afdeling GSB/Directie GSIB  
Postbus 20011.  
2500 EA DEN HAAG.  
Simon.Bakker@minbzk.nl  
070-4267653

Ing M.J. Firet  
Staatsbosbeheer  
Postbus 1300.  
3970 BH Driebergen  
030-6926317

Drs F. de Jong  
Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting  
SEV  
Postbus 1878  
3000 BW Rotterdam  
010-2825093  
fokke.de.jong@sev.nl

Ir P.W.F.Petrus  
VROM-raad  
Postbus 30940  
2500 GX Den Haag  
peter.petrus@minvrom.nl  
070-3393939

Mw M. de Vries  
Ministerie VROM / DGR / IPC 371  
Postbus 30940  
2500 GX Den Haag  
070-3391768  
mirjam.devries@minvrom.nl

Ir A.C.M. van der Pas  
VROM DG-Ruimte ipc 355.  
Postbus 30940  
2500 GX DEN HAAG  
toon.vanderpas@minvrom.nl  
070-3391075



