

1. Inleiding

Door de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting en bedrijfsbeëindigingen in de landbouw komen steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Landinrichting en de (voorgenomen) realisatie van de ecologische hoofdstructuur hebben dit proces de afgelopen jaren mede beïnvloed. Dit veranderingsproces zal, gelet op de kleinschaligheid van het (Zuidelijk) Westerkwartier de komende jaren nog doorgaan; feitelijk gaat het om een autonoom proces. Ook het ontbreken van een bedrijfsopvolger is vaak aanleiding om de bedrijfsactiviteiten te staken.

Blijkens onderstaande tabel is het aantal bedrijven de afgelopen 20 jaren in hoog tempo afgenomen. Indien deze trend zich voortzet steven we af op een halvering van het aantal bedrijven.

(Figuur 1.)

In het bovenstaande overzicht wordt geen onderscheid gemaakt naar bedrijfsgrootte. Indien een uitsplitsing van bedrijven plaatsvindt naar kansrijk (>40 NGE) en volwaardig (>70 NGE) ontstaat voor 2003 de volgende verdeling:

| | |
|-----------|---------------|
| <40 NGE | 388 bedrijven |
| 40-70 NGE | 91 bedrijven |
| >70 NGE | 205 bedrijven |

Met name in de eerstgenoemde categorie zal naar verwachting een aanzienlijk deel van de bedrijven stoppen.

Om verpaupering te voorkomen is het wenselijk in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen en de mogelijkheden te bieden voor functiewijziging/ her gebruik van deze bebouwing. Ook vervangende nieuwbouw in de vorm van woning met bijgebouwen zouden onder omstandigheden tot de mogelijkheden moeten behoren. Hierbij moet concreet gedacht worden aan de situatie dat de vrijgekomen agrarische bebouwing vanwege bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik (veelal wonen) die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften dan wel aan de hedendaagse eisen van wooncomfort.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt onvoldoende mogelijkheden om adequaat op vorengeschetste ontwikkeling en daaruit voortvloeiende behoefte aan functiewijziging en vervangende nieuwbouw in te spelen. Ook hieronder te bespreken provinciale ruimtelijke beleid biedt op dit punt te weinig speelruimte.

In afwachting van een regeling, op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied, zal in voorkomende gevallen met toepassing van artikel 19, lid 2 van de wet op de ruimtelijke ordening worden meegewerkt aan verzoeken om functiewijziging en/of vervangende nieuwbouw. Deze nota vormt het beoordelingskader voor dergelijke verzoeken en heeft status van 'beleidsdocument voor een specifiek ruimtelijk onderwerp' als bedoeld in de brief van Gedeputeerde Staten van Groningen van 24 mei 2004, nr. 2004-12.535b/21/A.6, RP.

2. rijksbeleid

Op 27 april 2004 heeft het kabinet de nota Ruimte vastgesteld. In deze nota is als uitgangspunt opgenomen, dat het hergebruik van vrijkomende of leegstaande gebouwen (waaronder agrarische bebouwing) gestimuleerd dient te worden. Voorts dienen de mogelijkheden die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten benut te worden. Het rijk vraagt hiertoe van de provincies om een planologisch

kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buiten gebied. Dit provinciale kader legt vast welke randvoorwaarden de provincie hanteert inzake:

- de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing;
- de mogelijkheden om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen (ruimte voor ruimte), en;
- de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie.

3. provinciaal beleid

De provincie staat in beginsel niet afwijzend tegenover het gebruik van vrijkomende waardevolle agrarische bebouwing voor andere functies als wonen, werken en zorg. Hiermee kan volgens de provincie worden bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het platteland en de instandhouding van het culturele erfgoed. Gedeputeerde Staten hebben op 18 mei 2004 een (nieuw) besluit genomen tot aanwijzing van gevallen op grond van artikel 19, lid 2 van de wet op de ruimtelijke ordening.

Op grond van deze aanwijzing kan door burgemeester en wethouders onder voorwaarden medewerking worden verleend aan *'het hergebruiken en het inpandig verbouwen van aan het agrarisch gebruik onttrokken waardevolle bebouwing, zoals historische boerderijen en karakteristieke bedrijfswoningen, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen voor (burger)bewoning, een woon-/zorgfunctie, de uitoefening van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en dienstverlening.....'*

Hergebruik ten behoeven van genoemde functies is in het algemeen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- functieverandering dient uitsluitend binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
- bedrijvigheid mag uitsluitend lichte milieucategorieën betreffen;
- opslag op erf (bijv. caravans) moet worden verboden/gereguleerd;
- functieverandering mag, mede in relatie tot de bestaande verkeersinfrastructuur, geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- de bestaande (karakteristieke) verschijningsvorm van de gebouwen en de landschappelijke kenmerken van het bijbehorende erf mogen niet worden aangetast;
- functieverandering mag niet leiden tot extra beperkingen van de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- detailhandelactiviteiten dienen beperkt te blijven tot een vloeroppervlakte van 60 m².

Vrijstelling is slechte mogelijk indien door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

In de praktijk van het (Zuidelijk) Westerkwartier blijkt de door de provincie geboden beleidsruimte niet toereikend. In het gros van de gevallen gaat het in dit gebied namelijk om functiewijziging in en/of het vervangen van agrarische bebouwing die niet als waardevol is aan te merken en dus buiten het toepassingsbereik van de provinciale vrijstellingslijst vallen. Het niet kunnen bieden van een alternatief voor niet als waardevol aan te merken vrijkomende agrarische bebouwing werkt leegstand en verpaupering in de hand, hetgeen ten koste gaat van de leefbaarheid in het buitengebied. In overleg van de provincie is gezocht naar mogelijkheden om aan deze problematiek het hoofd te bieden. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsafspraken, die op 1 november 2004 door de Stuurgroep Regio West zijn bekrachtigd en door de betrokken colleges van burgemeester en wethouders in de inspraak zal worden gebracht (zie hoofdstuk 5).

4. gemeentelijk beleid

Op grond van het geldende bestemmingplan Buitengebied kunnen burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de

bestemming 'agrarische doeleinden' wijzigen in de bestemming 'wonen'. Blijkens de plantoelichting is aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde verbonden, dat de bestaande verschijningsvorm van de vrijgekomen bebouwing gewaarborgd blijft. Op grond hiervan alsmede als gevolg van het onder punt 3 weergegeven provinciaal beleid, dat van latere datum is dan het bestemmingsplan Buitengebied, is het feitelijk gebruik van de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot aan het agrarisch gebruik onttrokken waardevolle bebouwing. Verder zijn de aan het volgen van een wijzigingsprocedure verbonden bestuurlijke lasten aanzienlijk hoger en is de doorlooptijd van de procedure aanzienlijk langer, in vergelijking met een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

5. beoordelingscriteria

Voor vier onderscheiden categorieën van gevallen zijn beoordelingscriteria vastgesteld, die gehanteerd zullen worden bij de beoordeling van verzoeken om vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor vrijkomende agrarische bebouwing.

a. functiewijziging / hergebruik van waardevolle agrarische bebouwing

Beoordelingscriteria: de criteria zoals opgenomen in het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Groningen van 18 mei 2004 (bekendgemaakt bij brief van 24 mei 2004, nummer 2004-12.535b/21b/A.6, RP), onderdeel Projecten in het landelijk gebied, categorie H.

b. functiewijziging / hergebruik van niet als waardevol aan te merken bebouwing

Beoordelingscriteria: de criteria zoals opgenomen in het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Groningen van 18 mei 2004 (bekendgemaakt bij brief van 24 mei 2004, nummer 2004-12.535b/21b/A.6, RP), onderdeel Projecten in het landelijk gebied, categorie H.

c. sloop en vervangende nieuwbouw van waardevolle agrarische bebouwing

In beginsel niet mogelijk. Beleid gericht op behoud en herstel.

Voor de toepassing van deze beleidsnota worden tenminste als waardevolle agrarische bebouwing aangemerkt: agrarische bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk monument of als rijksmonument (bijlage 2). Overigens zal van geval tot geval, aan de hand van de volgende criteria worden beoordeeld of er sprake is van waardevolle agrarische bebouwing:

- gaafheid;
- architectonische waarde;
- cultuurhistorische waarde;
- het streekeigene;
- beeldbepalende waarde;
- belendende bebouwing;
- samenhang tussen landschap en bebouwing;
- de mate waarin het object als uniek te bestempelen is.

d. sloop en vervangende nieuwbouw van niet als waardevol aan te merken bebouwing

Beoordelingscriteria: de criteria zijn ontleend aan de gemeentelijke welstandsnota als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet. Het gaat hierbij om criteria met betrekking tot ruimte, plaatsing, hoofdvorm aangezicht en opmaak. Deze criteria hebben een concrete ruimtelijke vertaling gekregen, in de sfeer van het benoemen van de maximaal toegestane maatvoering in geval van vervangende nieuwbouw.

Ruimtelijke vertaling:

Algemeen

Algemeen uitgangspunt is dat de nieuw op te richten bebouwing zowel qua maatvoering als verschijningsvorm past in het overheersende bebouwingsbeeld. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij het landelijke karakter c.q. de landschappelijke structuur van het gebied, grofweg uiteenvallend in een open een meer besloten gebied. In gebieden die door de aanwezigheid van bospercelen of beplante perceelscheidingen een overwegend besloten karakter hebben, bestaat de bebouwing veelal tot middelgrote boerderijen, afgewisseld door kleine arbeiderswoningen. De bebouwing is veelal haaks op de weg geplaatst met een wisselende afstand tot elkaar. In meer open gebieden wordt de overwegend traditionele boerderijbebouwing onder meer gekenmerkt door lage goten en een gedeeltelijke gerichtheid op de weg.

| | Hoofdgebouwen | Aangebouwde bijgebouwen | Losstaande bijgebouwen |
|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| Maximale bouwhoogte | 9 meter | 5.50 meter | 9 meter |
| Maximale goothoogte | 5.50 meter | 3 meter | 3 meter |
| Maximale oppervlakte | 120 m ² | 50 m ² | 130 m ² |
| dakhelling | Maximaal 35* | - | Maximaal 22* |

Voor het oprichten van losstaande bijgebouwen gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- de op te richten bijgebouwen dienen een bij het hoofdgebouw passende beeldkwaliteit te hebben;
- de bijgebouwen moeten bij het hoofdgebouw worden opgericht;
- door middel van een zorgvuldige situering van de bijgebouwen dient een passende (stedenbouwkundige) verhouding te worden bewerkstelligd met het hoofdgebouw.

6. procedure

Voor de toepassing van de aangewezen projectprocedure (artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening) komen onder andere in aanmerking: projecten die passen in een beleidsdocument voor specifieke ruimtelijke onderwerpen, mits deze documenten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Blijkens het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten van 18 mei 2004 kan een dergelijk beleidsdocument als basis dienen voor de ruimtelijke onderbouw van projecten indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het document biedt voldoende inzicht in de voorgestane (specifieke) ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en de daaraan ten grondslag liggende belangenafweging;
- op het document is inspraak verleend en de resultaten daarvan zijn verwerkt;
- het document heeft de instemming van de gemeenteraad of een raadscommissie;
- de Commissie Bestemmingsplannen heeft in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening met het beleidsdocument ingestemd.

Het voorliggende beleidsdocument 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het Westerkwartier' is bedoeld beleidsdocument voor een specifiek ruimtelijk onderwerp.

De Stuurgroep Regio West heeft op 1 november 2004 met het document ingestemd en de besturen van de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn geadviseerd afdeling 3.4

van de Algemene wet bestuursrecht op de totstandkoming van het document van toepassing te verklaren, hetgeen concreet betekend:

- het ontwerp van het document gedurende 4 weken ter inzage wordt gelegd;
- gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend;
- het ontwerp gelijktijdig met de ter inzage legging voor overleg wordt aangeboden aan de commissie bestemmingsplannen;
- op basis van de ingekomen zienswijzen en het overleg met de commissie bestemmingsplannen zonodig aanpassing van het document plaatsvindt;
- het (aangepaste) document voor overleg wordt aangeboden aan de raadscommissie of raad;
- het definitieve document aan de commissie bestemmingsplannen wordt gezonden.

7. evaluatie

De in deze nota beschreven werkwijze en de feitelijke toepassing van het daarin opgenomen beleid door de gemeenten zal 1 jaar nadat de beleidsnota in werking is getreden door provincie en gemeente worden geëvalueerd.