

Bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk - Beleidsvisie op het agrarische gebied

Inleiding

In het bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk geldt voor grote delen van het Buitengebied van de voormalige gemeente Langedijk een agrarische bestemming.

In de bestemming 'Agrarisch' zijn alle agrarische bedrijven (en bijbehorende agrarische cultuurgronden) opgenomen. Het is een brede agrarische bestemming.

Binnen de bestemming hebben de agrarische bedrijven een bouwvlak waarbinnen het agrarisch bedrijf mag worden uitgebreid. De oppervlakte van het bouwvlak is 1 ha en mag geheel worden bebouwd. Het is mogelijk om het bouwvlak te vergroten, namelijk tot 1,5 ha. De Provinciale Ruimtelijke Verordening biedt de gemeente de mogelijkheid om deze vergroting te verruimen tot 2 ha. Er is geen regeling opgenomen voor andere activiteiten die gecombineerd kunnen worden met de agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van het kamperen bij de boer.

Er zijn wel wijzigingsmogelijkheden opgenomen, maar daarvan is een deel strijdig met het huidige provinciale beleid. Het is wel mogelijk om het agrarisch bedrijf om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Dat is alleen mogelijk wanneer de agrarische activiteiten geheel zijn beëindigd. In dat geval moet dan een wijzigingsprocedure worden doorlopen, waarbij het college bevoegd is om binnen de in het plan opgenomen randvoorwaarden tot het omzetten van de agrarische bestemming naar de woonbestemming te besluiten.

Probleemstelling

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan (2007) is er voor gekozen om het plangebied in hoofdzaak een agrarische bestemming te geven. Maar de tijden zijn veranderd. Er speelt veel in de agrarische sector, waarbij het de vraag is of de agrarische bedrijven voldoende zijn geholpen met de gebruiks- en aanpassingsmogelijkheden binnen de agrarische bestemming.

Binnen het plangebied zijn weliswaar een aantal bouwvlakken opgenomen waarbinnen de daar reeds aanwezige agrarische bedrijven zich verder kunnen ontwikkelen. Het is echter sterk de vraag of alle bedrijven in staat zijn om een voldoende inkomen uit het agrarisch bedrijf te halen in de komende planperiode én of de geboden mogelijkheden voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten voldoende soelaas bieden. Bovendien gaat het om een aantal bedrijven, waarvan de eigenaar(s) in ruste is/zijn en waarbij het bedrijf dus feitelijk niet meer wordt uitgeoefend. Daarnaast zijn er gevallen waar inmiddels ander typen bedrijvigheid zijn ontwikkeld.

Bedrijven met gebrek aan inkomsten

Een aantal bedrijven kan met moeite het hoofd boven water houden. Deze bedrijven zijn eigenlijk te klein. Omschakeling naar activiteiten die meer opleveren, zou een uitkomst kunnen zijn. De toegelaten nevenactiviteiten zijn qua gebruiksmogelijkheden beperkt: er moet sprake zijn van een ondergeschikte activiteit naast de agrarische hoofdactiviteit; bovendien mag een nevenactiviteit uitsluitend binnen bestaande (bedrijfs)bebouwing plaats vinden.

Bedrijven-in-ruste

Van deze categorie bedrijven geldt dat de bij het bedrijf behorende gronden veelal geheel of grotendeels zijn afgestoten. De gemeente Dijk en Waard verwacht dat op termijn de agrarische bestemming voor de bedrijven-in-ruste knellen en op zich gewenste ontwikkelingen beperken. De bestemming staat namelijk alleen het 'bedrijfswonen' bij een agrarisch bedrijf toe. Daarmee wordt bedoeld dat het wonen alleen is toegestaan voor degene die het bedrijf voert. 'Gewoon' wonen is niet toegelaten. Deze keuze is zeer bewust gemaakt. De milieuwetgeving beoordeelt agrarische bedrijfswoningen op een andere wijze dan 'gewone' woningen. Wanneer een bedrijfswoning slechts wordt bewoond zonder dat daarbij het agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, dan wordt deze

woning op grond van de milieuwetgeving en de daarop gebaseerde jurisprudentie beoordeeld als een 'gewone' woning. Zo kan het gebeuren dat een agrarisch bedrijf in z'n ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt door het simpele feit dat de naastliggende woning niet langer als bedrijfswoning maar als 'gewone' woning wordt gebruikt.

Het blijven wonen op een agrarisch bedrijf, terwijl het bedrijf niet meer wordt gevoerd, is feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Toch is het voor de meeste agrariërs-in-ruste ondenkbaar om de boerderij te verlaten. Er ontstaan problemen wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd die aan het geldende bestemmingsplan wordt getoetst. Wanneer dan blijkt dat het agrarisch bedrijf feitelijk niet meer gevoerd wordt, moet de vergunning veelal worden geweigerd. En dat wil de gemeente voorkomen.

Oplossingsrichtingen - Bedrijven met gebrek aan inkomsten

Om bedrijven met een gebrek aan inkomsten tegemoet te komen, zou de gebruiksmogelijkheid van de agrarische bestemming kunnen worden verbreed met semi-agrarische activiteiten. In dat verband kan worden gedacht aan:

1. gebruiksgericte paardenhouderij (zoals paardenpension). Expliciet wordt hiermee niet de manegefunctie bedoeld. Om paarden van derden te kunnen stallen of andere gebruiksgericte activiteiten uit te oefenen, zal het bedrijf over voldoende stikstofemissiemogelijkheden moeten beschikken.
2. zorgboerderij. Wanneer de zorg-functie een hoofdfunctie wordt gebruikt, dan staat het agrarisch bedrijf meer ten dienste van die zorgfunctie. Planologisch blijft de agrarische functie van belang, omdat de daarmee samenhangende milieuafstanden blijven gelden. In economische zin wordt de zorgfunctie belangrijker, op gelijke voet met de agrarische functie. Voor het landschap wordt het bedrijf nog steeds als agrarisch bedrijf herkend. In dit verband is het minder relevant of cliënten er alleen voor de dagbesteding komen of er ook wonen. In het laatste geval is het wel van belang dat de agrarische activiteit uitgevoerd kan blijven worden. Het moet tenslotte wel om een agrarisch bedrijf gaan. Bovendien mag er geen strijd ontstaan met regionale afspraken in het kader van het mogelijk toenemen aan het aantal woningen;
3. mogelijk nog andere daarmee gelijk te stellen functies die gebruik maken of goed aansluiten bij de agrarische functie.

Om het bovenstaande mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan met het voorliggende beleid worden aangevuld. Juridisch wordt de koppeling tussen het beleid en het bestemmingsplan gelegd door het opnemen van een "dynamische beleidsverwijzing". Toegevoegd wordt het begrip 'semi-agrarische bedrijfsactiviteiten'. Het wordt gedefinieerd als: bedrijfsactiviteiten die gebruik maken van en goed aansluiten bij de agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals gebruiksgericte paardenhouderij en zorgboerderij. Als voorwaarde wordt gesteld dat de semi-agrarische bedrijfsactiviteiten uitsluitend als hoofdfunctie mogen worden uitgeoefend (mits in combinatie met agrarisch bedrijfsactiviteiten) en waarbij de stikstofemissie niet mag toenemen. Bouwen voor semi-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

Oplossingsrichtingen - Bedrijven-in-ruste

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar woonbestemming. In het kader van de wijzigingsprocedure wordt beoordeeld of de definitieve omzetting van een bedrijfswoning naar een 'gewone' woning voor de omliggende bedrijven geen nadeel oplevert. Wanneer dat niet het geval is, kan de agrarische bestemming worden ingeruild voor de bestemming 'Wonen'. In dat geval blijft het aantal woningen beperkt tot één en worden de bedrijfsgebouwen bijgebouwen bij de woning. Wanneer de wijzigingsprocedure niet succesvol kan worden toegepast zonder tot schade voor nabij gelegen andere agrarische bedrijven te leiden, kan via een planschadeovereenkomst de schade worden vergoed. Gezien de verspreide ligging van de agrarische bedrijven zal deze situatie zich weinig voordoen. Wanneer de wijzigingsprocedure naar de woonbestemming is doorlopen, verdwijnt het agrarisch bouwvlak en de daarbij behorende bouwmogelijkheden. Verder wordt de woonbestemming begrensd tot het bestaande erf. De regels die voor 'gewone' woningen gelden, gelden dan ook voor de voormalige boerderij. In de praktijk betekent dit dat de dan niet meer noodzakelijke agrarische bedrijfsgebouwen blijven staan; deze mogen dan worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie zoals een garage en voor een (agrarische) hobby.