

**Actualisering 'Nota vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en
nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven'**

kenmerk : 237002
van : mw. mr. G.G.J. Bastiaans-Dupont
voor : Gemeente Kessel
t.a.v. dhr. F. Merx
d.d. : 1 juni 2006

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Provinciaal beleid	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg	4
2.3	De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg	6
2.4	POL-regeling 'Ruimte voor Ruimte'	8
2.5	POL-uitwerking 'Bouwkavel op Maat Plus'	8
2.6	POL-aanvulling Diensten en Locaties	10
2.7	POL-aanvulling Reconstructieplan Noord en Midden-Limburg	10
2.8	POL-herziening Contourenbeleid	11
2.9	POL2006	11
3.	Gemeentelijk beleid	13
3.1	Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen	13
3.2	Nevenfunctie bij bestaande agrarische bedrijven	14
3.3	Kleinschalig kamperen	15
4.	Samenvatting	16
4.1	Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen	16
4.2	Nevenfunctie bij bestaande agrarische bedrijven	17
4.3	Kleinschalig kamperen	18
	Bijlage 1: Schematisch overzicht Nota	20
	Bijlage 2: Gebiedsgerichte differentiatie	23

1. Inleiding

De gemeente Kessel heeft in 1999 de Nota 'vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven' (Nota) vastgesteld. In deze Nota is het beleid vastgelegd met betrekking tot de invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en de versterking van de agrarische functie door de ontwikkeling van ondergeschikte nevenfuncties. In dit advies zal worden bekeken in hoeverre het provinciaal beleid terzake in de tussentijd is veranderd en of de Nota dientengevolge moet worden aangepast.

De Nota ziet op drie ontwikkelingen in het landelijk gebied die afzonderlijk zullen worden bekeken. Daarbij gaat het om:

- a. het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen;
- b. de ontwikkeling van niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf; en
- c. kleinschalige kampeervoorzieningen in het buitengebied. Deze kunnen zowel worden ontplooid bij een agrarisch bedrijf (als nevenactiviteit) als bij niet-agrarische bedrijven.

Om te beoordelen of de Nota uit 1999 nog actueel is, wordt eerst bekeken welk provinciaal beleid van toepassing is bij vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het realiseren van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Vervolgens zal, indien noodzakelijk, worden bekeken op welke punten de Nota moet worden aangepast. De aangepaste Nota zal als bijlage bij dit advies worden gevoegd.

2. Provinciaal beleid

2.1 Algemeen

Zoals al eerder gezegd is de Nota 7 jaar geleden onder het toenmalig provinciaal beleid opgesteld. In 2003 heeft de provincie Limburg het traject Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening opgestart. In lijn met het rijksbeleid 'decentraal wat kan, en centraal wat moet' heeft de provincie zichzelf een nieuwe rol toegedicht met als uitgangspunten:

1. ontwikkelingsgericht beleid: het initiëren en actief ondersteunen van gewenste ontwikkelingen;
2. selectief: de gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen hun grondgebied. Het maken van beleid en het stellen van regels wordt overgelaten aan die instantie op wiens niveau die taak het beste pas;
3. integraal: initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk integraal beoordeeld.

Met name dit tweede uitgangspunt is voor de actualisering van de Nota van belang. Vanuit het oogpunt dat beleid moet worden gemaakt op het niveau waar het thuis hoort zijn in de Handreiking een groot aantal regels geschrapt. Conform de Handreiking is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om hiervoor verantwoord beleid te maken. Dit betekent dat de gemeente, veel meer dan onder de oude Handleiding Bestemmingsplannen c.a. de vrijheid heeft naar eigen inzicht, binnen de beleidsdoelen van het POL, beleid te maken. Hierdoor zijn veel van de criteria die in de Nota zijn opgenomen niet meer direct vastgelegd in het provinciaal beleid.

2.2 Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In het POL is onder andere de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Limburg vastgelegd. Het plan is in juli 2001 door Provinciale Staten vastgesteld. Daarna is het POL op een aantal punten herzien en zijn een aantal aanvullingen aan het POL toegevoegd. Op dit moment is het POL2006 in voorbereiding. Het ontwerp-POL2006 is op 7 februari 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten, naar verwachting zal Provinciale Staten het POL2006 in de zomer van dit jaar definitief vaststellen. Gezien deze ontwikkeling zal ook het relevante beleid zoals dat is vastgelegd in het ontwerp-POL2006 worden meegenomen bij de beoordeling van de Nota.

Het provinciaal beleid voor het platteland is in drie lijnen weer te geven:

1. instandhouding van vitaal landelijk gebied met voldoende dynamische dorpen en een goed woon- en leefklimaat;
2. kwaliteitsslag voor natuur, water, bodem, toerisme, recreatie en landbouw;
3. beheersing en terugdringing van de verstening van het landelijk gebied.¹

Grondgebonden landbouw was lang dé economische drager van het landelijk gebied. Ook in de toekomst zal de landbouw van belang blijven bij de invulling van het landschappelijk gebied. Door extensivering van de landbouw en bedrijfsbeëindiging zal er ook ruimte worden gecreëerd voor andere functies zoals toerisme en recreatie. Door multifunctioneel grondgebruik van het aanwezige landbouwareaal voor natuurbeheer, recreatief medegebruik en agrarisch waterbeheer moet het platteland vitaal en leefbaar blijven.

Binnen de op de POL-kaart aangegeven perspectieven 4 (Vitaal landelijk gebied) en 5 (Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme) is ruimte voor kwaliteitsverbetering van bestaande toeristische en landbouwbedrijven. Bij bedrijfsbeëindiging is in bepaalde gevallen ruimte voor nieuwe woningen en nieuwe economische dragers. Met nieuwe economische drager worden activiteiten bedoeld die niet direct gebonden zijn aan het buitengebied maar hierin wel kunnen worden ingepast. Te denken valt bijvoorbeeld aan recreatieve of toeristische voorzieningen, opleidings- en trainingscentra en kleinschalige zakelijke dienstverlening. Verbreding van de landbouw draagt ook bij aan een vitaal landelijke gebied. Hierbij gaat het om de ontplooiing van niet-agrarische activiteiten bij een agrarisch bedrijf. Bijvoorbeeld de verkoop van streekproducten in een boerderijwinkel, kamperen bij de boer of het verzorgen van boerderijvakanties.²

Als gevolg van schaalvergroting, buitenlandse concurrentie en reconstructie van de bestaande landbouwgebieden zal de komende jaren op een aantal bedrijven de agrarische bedrijfsvoering worden beëindigd. Bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zullen veel gebouwen leeg komen te staan. Voor deze agrarische gebouwen schetst het POL een aantal mogelijkheden:

- a. sloop van de bestaande agrarische gebouwen via de zogenoemde 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' (zie par. 2.4);
- b. hervestiging van een agrarische functie;
- c. hergebruik ten behoeve van een andere functie mits de nieuwe functie de bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor de nabijgelegen gebouwen en de bouwmassa niet toeneemt. Daarbij moet

¹ POL par. 3.2.1

² POL par. 3.3.4 en 3.3.5

worden gedacht aan kleinschalige zakelijke dienstverlening, zorgvoorzieningen, toerisme of trainings- en opleidingsactiviteiten.³

In het POL is voor Limburg het omgevingsbeleid uitgezet. Daarbij gaat het niet alleen om de ruimtelijke invulling van de provincie, maar het plan ziet ook op waterbeheer, milieu en verkeer en vervoer. Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het POL zijn vastgelegd bleek na 2001 dat er op bepaalde terreinen behoefte was aan uitwerking van de in het POL uitgestippelde beleidslijnen. Ook dwongen landelijke ontwikkelingen, zoals de Reconstructiewet concentratiegebieden uit 2002, tot het opstellen van specifieke plannen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Voor dit advies zijn de volgende aanvullingen en uitwerkingen van belang:

1. de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg van oktober 2005 (Handreiking);
2. de POL-uitwerking 'Bouwkavel Op Maat Plus' van september 2003 (BOM+);
3. de POL-aanvulling 'Diensten en Locaties' van mei 2004;
4. het Reconstructieplan Noord en Midden-Limburg van juni 2004;
5. de POL-herziening Contourenbeleid van juni 2005
6. de 'Ruimte-voor-Ruimteregeling'.

Hierna zal op deze beleidskaders worden ingegaan.

2.3 De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

In de Handreiking wordt aangegeven welke toetsingscriteria de provincie hanteert bij de planbeoordeling. Daarbij kan het gaan om de beoordeling van een bestemmingsplan maar ook om een vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Per eerder genoemde ontwikkeling wordt op het van toepassing zijnde beleid ingegaan. Omdat de Nota van de gemeente Kessel dient ter ondersteuning van het Bestemmingsplan Buitengebied, wordt voor de inventarisatie gekeken naar het beleid voor het Buitengebied zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de Handreiking.

Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Paragraaf 2.2.8 van de Handreiking geeft het beleidskader voor 'Nieuwe economische dragers in het buitengebied'. Bedrijven zonder functionele binding aan het buitengebied kunnen worden gevestigd in vrijkomende bebouwing mits zij

³ POL par. 5.6.7

bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Waar het gaat om ‘vrijkomende agrarische bebouwing’ (Vab’s) gaat de voorkeur uit naar hervestiging van de agrarische functie. Wordt in Vab’s een andere functie gehuisvest dan mag deze functie de bestaande waarden niet aantasten, geen belemmeringen opleveren voor de nabijgelegen functies en mag de bouwmassa niet toenemen. Bij vestiging van nieuwe economische dragers in Vab’s is niet de vigerende bestemming maatgevend maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en mogelijkheden van het complex in relatie met de omgeving. In landbouwontwikkelingsgebied is het niet wenselijk een grote recreatieve bestemming toe te kennen aan Vab’s in verband met de stankcirkel en ammoniakdepositie van de intensieve veehouderij.

Niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf

Paragraaf 2.2.5 van de Handreiking schetst het beleidskader voor ‘Landbouw met verbrede doelstelling’. Het gaat hier om niet agrarische activiteiten die plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf. Naast het POL, de regeling ‘BOM+’ (par. 2.5) en de POL-aanvulling Diensten en Locaties (par. 2.6) stelt de Handreiking voor deze gevallen een aantal aanvullende regels:

1. de niet agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving passen;
2. alleen aan de agrarische hoofdfunctie ondergeschikte niet agrarische activiteiten zijn toegestaan;
3. de activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bebouwing (zie ook BOM+);
4. de activiteiten leiden infrastructureel niet tot onevenredige verkeersoverlast en zijn infrastructureel en landschappelijk goed inpasbaar;
5. de activiteiten vormen geen belemmering voor omliggende bedrijven of woningen; en
6. horeca-activiteiten en detailhandel is toegestaan mits ondergeschikt aan de agrarische functie (zie ook POL-aanvulling diensten en locaties).

Kleinschalige kampeervoorzieningen

Tot slot geeft paragraaf 2.2.9 van de Handreiking aan welke uitgangspunten in acht moeten worden genomen bij de ontwikkeling van kleinschalig kamperen in het buitengebied. Een dergelijke recreatieve voorziening mag slechts worden gerealiseerd op of direct aangrenzend aan een bouwkaavel. De aanwezige waarden en functies mogen niet onevenredig worden aangetast.

Op dit moment bepaalt de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een kampeerterrein te houden. In afwijking van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling of ontheffing van dit verbod verlenen voor kampeerterreinen voor ten hoogste tien kampeermiddelen. In het kampeerseizoen mag het aantal toegestane

kampeermiddelen op deze terreinen door burgemeester en wethouders worden verhoogd tot 15 (15 maart t/m 31 oktober). De Handreiking geeft aan dat het in dat geval om kleinschalig kamperen gaat. De WOR wordt gefaseerd ingetrokken en zal na 1 januari 2008 geheel vervallen. Vanaf dat moment zullen alle zaken aangaande kleinschalig kamperen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan of de gemeentelijk verordening. Het is dus raadzaam bij vernieuwing van het bestemmingsplan Buitengebied daar rekening mee te houden of regels omtrent kleinschalig kamperen op te nemen in de APV of een aparte kampeerverordening.

2.4 POL-regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' was reeds opgenomen in het oude streekplan. Deze regeling is bij de totstandkoming van het POL ook hierin opgenomen. In het POL wordt het aangemerkt als een 'uitvoerings(ondersteunend) instrument'. Dit zijn instrumenten die rechtstreeks invulling geven aan dan wel ondersteunend zijn bij de concrete uitvoering van de beleidsdoelen uit het POL.

De Ruimte voor Ruimteregeling beoogt een dubbele doelstelling te bereiken, ontstening van het buitengebied én milieuwinst door verkleining van de intensieve veehouderijtak. Deze dubbele doelstelling wordt bereikt door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van bestaand agrarische bedrijfsgebouwen. De regeling moet daarnaast voorkomen dat in deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen allerlei ongewenste activiteiten worden ontplooid.

Aan de bouw van deze compensatiewoningen zijn een aantal voorwaarden verbonden. Compensatiewoningen mogen slechts worden gebouwd in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie waarbij de woningen moeten aansluiten op bestaande bouw. Alleen als de compensatiewoning wordt opgericht op de locatie waar de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden hoeft deze niet aansluitend aan de bestaande bebouwing te worden gebouwd. Door de bouw van deze compensatiewoningen mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven in de buurt niet in gedrang komen.⁴

2.5 POL-uitwerking 'Bouwkavel op Maat Plus'

BOM+ is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) bedrijfsontwikkeling en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit. Bedrijfsontwikkeling in het buitengebied is slechts toegestaan voorzover dit een positief effect heeft op de

⁴ POL par. 9.2.1

kwaliteit van de omgeving. In dat geval is het op grond van deze regeling mogelijk uitbreiding van de bestaande bouw of nieuwbouw bij een bedrijf te realiseren binnen een vastgestelde bouwkavel op maat.

BOM+ is primair een ruimtelijke ordeningsinstrument dat gemeenten in hun bestemmingsplannen moeten verankeren. Dat wil zeggen dat de bepalingen van de BOM+-regeling moeten worden meegenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. Concreet betekent dit het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een vrijstellingsbevoegdheid met verklaring van geen bezwaar van de provincie indien wordt voldaan aan de eisen die de BOM+-regeling stelt aan realisatie van nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing in agrarische gebieden.

BOM+ kent een aantal stappen voor de beoordeling van een concreet initiatief:

1. de gemeente beoordeelt op hoofdlijnen of het plan past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Daarbij wordt zowel gekeken naar het POL als het Reconstructieplan;
2. de ondernemer stelt een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) op waarin inzicht wordt gegeven in de beoogde ontwikkeling en de effecten die deze ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Zo nodig wordt in het BOP een duurzame tegenprestatie opgenomen gericht op het behouden van de omgevingskwaliteit;
3. a. ligt de locatie van het initiatief in de bestemming 'Agrarisch gebied' dan kan door middel van een opgenomen wijzigings/vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan de bestemming ten gunste van het initiatief worden gewijzigd;
b. ligt de locatie van het initiatief in de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' dan moet voor toepassing van de wijzigings/vrijstellingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan advies worden ingewonnen bij de adviescommissie BOM+ en de provincie.

Voor activiteiten binnen het kader 'Landbouw met een verbrede doelstelling' uit de Handreiking dienen de activiteiten in beginsel plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing. Indien aantoonbaar is dat voor niet agrarische activiteiten nieuwbouw of uitbreiding van de bestaande bouw noodzakelijk is voor de bedrijfsontwikkeling maar past deze ontwikkeling niet in het bestemmingsplan, kan het plan, indien wordt voldaan aan de regeling BOM+, alsnog worden gerealiseerd.

2.6 POL-aanvulling Diensten en Locaties

De POL-aanvulling Diensten en Locaties maakt een onderscheid tussen kantoren (zakelijke dienstverlening) en detailhandel op het platteland.

Voor kantoren geldt dat vestiging van kleinschalige zakelijke dienstverlening in vrijkomende agrarische bebouwing denkbaar is. Daarbij gelden als voorwaarden dat:

- a. de bestaande waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwe functie geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen agrarische bedrijven; en
- c. er geen sprake is van toename van de bouwmassa.

Daarbij wordt wel opgemerkt dat de voorkeur uitgaat naar agrarische hervestiging op een dergelijke locatie.

In principe zijn buiten de kernen en lokale bedrijventerreinen geen nieuwe detailhandelsfuncties toegestaan. Dit is anders voor:

- a. boerderijwinkels bij een agrarisch bedrijf die ter plekke of in de directe omgeving vervaardigde of bewerkte agrarische producten verkopen. De winkels dienen binnen de bestaande bouwmassa te worden ingepast en mogen niet meer dan 200 m² verkoopvloeroppervlak hebben;
- b. bestaande voorzieningen in het buitengebied. Deze worden gerespecteerd. Beperkt uitbreiding (10 %) is toegestaan voorzover dit planologisch verantwoord is.

2.7 POL-aanvulling Reconstructieplan Noord en Midden-Limburg

Om de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken heeft het Rijk de 'Reconstructiewet Concentratiegebieden' in het leven geroepen. Volgens deze wet moet iedere reconstructieprovincie, waaronder Limburg een zogenoemd reconstructieplan vaststellen. Het Reconstructieplan Noord en Midden-Limburg (NML) richt zich op de reconstructie van de land- en tuinbouw en dan met name de intensieve veehouderij. Door concentratie van de intensieve veehouderij binnen bepaalde gebieden krijgen andere gebruiksfuncties zoals wonen, recreatie en toerisme in andere delen van de provincie meer ontwikkelingsmogelijkheden. Het NML richt zich vooral op gebiedsindeling voor verschillende gebruiksfuncties. Voor de Nota is het NML in zoverre van belang dat het de gewenste ontwikkeling in een gebied aangeeft. Kessel en omgeving kennen de volgende bestemmingsaanduidingen:

- 'varkensvrije zone';
- 'verwevingsgebied';
- 'extensiveringsgebied'.

Dit betekent dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied ruimte laat voor toeristische en recreatieve activiteiten en andere nieuwe economische dragers of nevenactiviteiten.

2.8 POL-herziening Contourenbeleid

Om versterking van het buitengebied tegen te gaan en landschappelijke waarden te behouden en versterken is in het POL het zogenoemde contourenbeleid opgenomen voor alle gebieden buiten de stedelijke dynamiek. Dit beleid houdt kortweg in dat rond veel bestaande kernen in Limburg een contour is getrokken, de rode zone, waarbinnen gebouwd mag worden. Buiten deze contour, de groene zone, is woningbouw niet toegestaan tenzij wordt voldaan aan een aantal specifieke voorwaarden. In Noord en Midden-Limburg zijn deze contouren verbaal getrokken, dat wil zeggen: de kernen die moeten worden aangemerkt als rode zone, staan opgesomd in de bijlage bij de POL-herziening Contourenbeleid. Binnen de gemeente Kessel zijn rond de kernen Kessel en Kessel-Eik dergelijke verbale contouren getrokken.

Bouwen in het buitengebied (groene zone) is mogelijk indien in ieder geval aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- gewenste reguliere planologische ontwikkeling;
- ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan contour of binnen lint of clusterbebouwing;
- geen onevenredige aantasting van het basiskapitaal (groene waarden). Bij onevenredige aantasting moeten mitigerende maatregelen worden genomen;
- goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing van de bebouwing;
- de bebouwing levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied. Voor Noord en Midden-Limburg geldt dat woningbouw buiten de verbale contour voorlopig een bijdrage levert aan het project 'Ruimte voor Ruimte'.

Het oprichten van burgerwoningen in het buitengebied is dus op grond van dit contourenbeleid slechts bij uitzondering mogelijk.

2.9 POL2006

Het POL2006 gaat slechts heel beperkt in op het ontwikkelen van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Sleutelwoord is de regiobeleving die versterkt wordt door streekproducten en het beheer van de natuurlijke omgeving.

Deze versterkte regiobeleving biedt kansen aan verbredingsactiviteiten voor de landbouw. Over de invulling van vrijkomende agrarische bouwwerken wordt niet gesproken.

Het POL2006 is opgesteld als een plan op hoofdlijnen. Concrete invulling van deze globale beleidslijnen komt aan de orde in uitwerkingsprogramma's zoals POL-aanvullingen of projecten op grond van de nog in voorbereiding zijnde Wet Inrichting Landelijk Gebied.⁵

⁵ WILG zal de Landinrichtingswet vervangen.

3. Gemeentelijk beleid

Het provinciaal beleid laat ruimte aan de gemeenten om tot op zekere hoogte een eigen invulling te geven aan het beleid voor Vab's en nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven. De gemeenten kunnen zowel beleid opstellen dat een aanvulling is op het provinciaal beleid als een uitwerking van begrippen of doelstellingen uit het provinciaal beleid. De gebiedsgerichte differentiatie zal bijvoorbeeld per gemeente moeten worden uitgewerkt.

3.1 Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Uitwerking van provinciaal beleid

Keuze alternatief 1⁶

Het gebruik van Vab's voor niet-agrarische activiteiten in de gemeente Kessel is niet gebonden aan een gebiedsgerichte differentiatie. Dit betekent dat alle Vab's, ongeacht de ligging binnen de gemeente, in aanmerking komen voor niet-agrarisch hergebruik mits is voldaan aan de eerder genoemde provinciale voorwaarden voor dit hergebruik.

Keuze alternatief 2⁷

Het gebruik van de Vab's als niet-agrarisch bedrijf is mogelijk binnen kernrandzones, bebouwingslinten of bebouwingsclusters. Daarbij wordt verstaan onder:

- a. kernrandzone:
het overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het (open) buitengebied. Op bijlage 2 zijn de kernrandzones rond Kessel en Kessel-Eik aangegeven;
- b. bebouwingslint:
bebouwing aan weerszijden van een weg als uitloper van de bebouwde kom. De meeste bebouwingslinten zijn tevens aan te merken als kernrandzones of bebouwingsclusters. Slechts een deel van de Rijksweg wordt hier aangemerkt als bebouwingslint (zie bijlage 2);
- c. bebouwingsclusters:
een verzameling van gebouwen, bestaande uit agrarische bebouwing en burgerwoningen tot een zekere omvang, die zich manifesteert als eenheid in het landschap. Als bebouwingscluster wordt hier aangemerkt Donk, Hout, Broek en Hei/Lanterdweg (zie bijlage 2).

Het gebruik van Vab's als niet-agrarisch bedrijf in dunbebouwde gebieden is slechts bij uitzondering mogelijk. Als dunbebouwde gebieden worden aangemerkt

⁶ Ter keuze aan het college van burgemeester en wethouders

⁷ Idem

natuur- en bosgebieden, gebieden met landschappelijke en natuurwaarden en open agrarische gebieden.

Voor de overige functies die kunnen worden ontplooid in Vab's is geen gebiedsgerichte differentiatie opgenomen.

Aanvulling op provinciaal beleid

Het gebruik van Vab's voor een niet agrarische functie is alleen mogelijk indien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gebouwen en de omgeving niet wordt aangetast en het nieuwe gebruik geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft. Hergebruik van cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt bevorderd.

Aan hergebruik als vakantieappartementen worden de volgende eisen verbonden:

- het vloeroppervlak van een vakantieappartement mag maximaal 100 m² bedragen;
- binnen één vrijkomend agrarisch bedrijf mogen maximaal 10 vakantieappartementen worden gerealiseerd;
- de nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Vab's mogen gebruikt worden voor opslagdoeleinden mits de opgeslagen goederen geen milieubelasting veroorzaken. Daarbij valt te denken aan de opslag van kleding en automaterialen en de stalling van caravans en campers.

Bedrijfsactiviteiten die worden ontwikkeld in Vab's dienen kleinschalig te zijn, waarbij detailhandel slechts is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. De bedrijfsbebouwing mag een oppervlakte hebben van maximaal 400 m².

3.2 Nevenfunctie bij bestaande agrarische bedrijven

Uitwerking provinciaal beleid

De eis uit het provinciaal beleid dat een nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie wordt beoordeeld aan de hand van economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik. Indien de nevenactiviteit minder dan 50% van de totale bedrijfsactiviteit bedraagt, is sprake van een nevenfunctie. De nevenactiviteiten mogen daarnaast geen negatieve uitstraling hebben op natuur en landschap.

Aanvulling provinciaal beleid

Indien blijkt dat beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk is, moet in ieder geval worden voorkomen dat cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle bedrijfsgebouwen verloren gaan of worden aangetast.

Indien de nevenfunctie bestaat of gedeeltelijk bestaat uit het bewerken van agrarische producten mogen alleen agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de omgeving van bedrijf geproduceerd worden, worden bewerkt.

Aan hergebruik als vakantieappartementen worden de volgende eisen verbonden:

- de vakantieappartementen moeten worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- het vloeroppervlak van een vakantieappartement mag maximaal 100 m² bedragen.

Kleinschalige dagrecreatie, zoals een boerenterras, is alleen toegestaan ter ondersteuning van de extensieve recreatie in het gebied.

3.3 Kleinschalig kamperen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalig kamperen is opgenomen in de Toeristische Visie van de gemeente Kessel.

4. Samenvatting provinciaal en gemeentelijk beleid

4.1 Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Provinciaal beleid

Bij de invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gaat de voorkeur uit naar agrarische hervestiging.

Is dit niet mogelijk of niet wenselijk dan staat het provinciaal beleid ook toe dat de Vab's gebruikt worden voor kleinschalige zakelijke dienstverlening, zorgvoorzieningen, toerisme of trainings- en opleidingsactiviteiten.

Deze niet-agrarische activiteiten;

- a. moeten bijdragen aan de kwaliteit van het landschap (gebiedsgerichte differentiatie);
- b. mogen niet de bestaande waarden aantasten;
- c. mogen geen belemmering opleveren voor nabijgelegen functies; en
- d. moeten in beginsel binnen de bestaande bouwmassa plaatsvinden. Slechts als wordt voldaan aan de eisen van de BOM+-regeling kan uitbreiding van de bestaande bouwmassa of nieuwbouw plaatsvinden;
- e. detailhandel is slechts toegestaan voorzover het om ter plaatse of in de omgeving vervaardigde of bewerkte producten gaat en de functie ondergeschikt is.

Een derde optie voor Vab's is toepassing te geven aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Dit betekent dat de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats compensatiewoningen mogen worden opgericht. Deze compensatiewoningen moeten aan de volgende eisen voldoen:

- a. ze moet worden opgericht in de directe nabijheid van de bestaande bouw of op de locatie waar de bedrijfsgebouwen voorheen stonden.
- b. de bouw van compensatiewoningen mag de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven niet in gevaar brengen.

Aanvullend op bovenstaand provinciaal beleid hanteert de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten.

Gemeentelijk beleid

Keuze alternatief 1

Het gebruik van Vab's voor niet-agrarische activiteiten in de gemeente Kessel is niet gebonden aan een gebiedsgerichte differentiatie. Dit betekent dat alle Vab's, ongeacht de ligging binnen de gemeente, in aanmerking komen voor niet-agrarisch

hergebruik mits is voldaan aan de eerder genoemde provinciale voorwaarden voor dit hergebruik.

Keuze alternatief 2

Voor het gebruik van Vab's als niet-agrarisch bedrijf geldt de volgende gebiedsgerichte differentiatie:

- vestigen van niet-agrarische bedrijven in Vab's is toegestaan binnen kernrandzones, bebouwingslinten en bebouwingsclusters die zijn aangegeven in bijlage 2;
- vestigen van niet agrarische bedrijven in Vab's is slechts bij hoge uitzondering toegestaan in dunbebouwde gebieden zoals natuur- en bosgebieden, gebieden met landschappelijke en natuurwaarden en open agrarische gebieden.

Vab's mogen (bovenstaande in acht nemende) gebruikt worden voor opslagdoeleinden mits de opgeslagen goederen geen milieubelasting veroorzaken. Daarbij valt te denken aan de opslag van kleding en automaterialen en de stalling van caravans en campers.

Bedrijfsactiviteiten die worden ontwikkeld in Vab's dienen kleinschalig te zijn, waarbij detailhandel slechts is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. De bedrijfsbebouwing mag een oppervlakte hebben van maximaal 400 m².

Hergebruik van Vab's voor een niet agrarische functie is alleen mogelijk indien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gebouwen en de omgeving niet worden aangetast. Hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt bevorderd.

Het realiseren van vakantieappartementen binnen Vab's is mogelijk mits;

- het vloeroppervlak per appartement niet meer bedraagt dan 100 m²;
- maximaal 10 appartementen binnen één vrijkomend agrarisch bedrijf worden gevestigd;
- de nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.2 Nevenfunctie bij bestaande agrarische bedrijven

Provinciaal beleid

Het ontwikkelen van niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf wordt in het POL aangemerkt als het bedrijven van landbouw met een verbrede doelstelling. Deze activiteiten mogen alleen worden ontplooid als:

- a. ze qua aard en omvang passen bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving (gebiedsgerichte differentiatie);

Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalig kamperen wordt verwezen naar de toeristische visie van de gemeente Kessel.

Dit document is niet meer geldig

Bijlage 1

Beborende bij de Nota vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Funcitie VAB	Conform provinciaal beleid	Aanvulling provinciaal beleid	Uitwerking provinciaal beleid
Alle functies	<ul style="list-style-type: none">- binnen bestaande agrarische bedrijfsbestemming (par. 2.3);- steven naar agrarisch hergebruik (par. 2.3);- aan niet-agarisch hergebruik dient gebiedsgerichte differentiatie ten grondslag te liggen (par. 2.3);- hergebruik brengt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand (par. 2.3);- hergebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden (par. 2.3);- detailhandel is slechts toegestaan voor verkoop van ter plaatse of in de omgeving vervaardigde of bewerkte producten (par. 2.6).	<ul style="list-style-type: none">- hergebruik mogelijk voor cultuurhistorisch-waardevolle bebouwing;- geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;- na wijziging bestemming toegesneden op gebruiksfunctie.	<ul style="list-style-type: none">- niet agrarisch hergebruik alleen indien bedrijfscomplex niet meer voor eigentijdse bedrijfsvoering in aanmerking komt dan wel voorzetting niet in overeenstemming is met de gebiedsdoelstelling;- landschappelijke en cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven.
Recreatieve functie		<ul style="list-style-type: none">- vloeroppervlak vakantieappartement max. 100 m²- maximaal 10 vakantieappartementen.- de nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.	
Burgerwoning	<ul style="list-style-type: none">- burgerwoning bij geheel vervallen agrarische bedrijfsfunctie (par. 2.4 = Ruimte voor Ruimte);		
Niet-agrarisch bedrijf			<ul style="list-style-type: none">- kleinschalige opzet ter uitoefening van ambachtelijk of aan huisgebonden beroep;- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;- buitenopslag is niet toegestaan;- bij bebouwing dient minimaal perceel van 0,5 ha. aanwezig te zijn;- omvang van de bedrijfswoning max. 400 m²;- erfbeplanting voor landelijke inpassing. <p>Keuze alternatief 1 B&W</p> <ul style="list-style-type: none">- niet gebonden aan een gebiedsgerichte differentiatie. <p>Keuze alternatief 2 B&W</p> <ul style="list-style-type: none">- toegelaten binnen kernrandzones, bebouwingslinten en bebouwingsclusters;

Nevenfunctie bij bestaande agrarische bedrijven

Nevenfunctie	Conform provinciaal beleid	Aanvulling provinciaal beleid	Uitwerking provinciaal beleid
Alle nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> - nevenfunctie moet ondergeschikt blijven aan de agrarische functie (par. 2.3); - activiteiten dienen qua aard en omvang te passen binnen kwaliteit en schaal van de omgeving (par. 2.3); - activiteiten in beginsel binnen bestaande bebouwing (par. 2.3); - indien de noodzaak daarvan wordt aangetoond kunnen nevenactiviteiten leiden tot beperkte uitbreiding of vervangende nieuwbouw (par. 2.5); - de activiteiten mogen geen hinder of belemmering veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen (par. 2.3); - activiteiten landschappelijke goed inpasbaar (par. 2.3); - activiteiten moeten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn (par. 2.3). 	<ul style="list-style-type: none"> - bij uitbreiding of vervangende nieuwbouw mogen geen cultuurhistorische of architectonisch waardevolle bedrijfsgebouwen verloren gaan. 	<ul style="list-style-type: none"> - ondergeschikte nevenfunctie beoordeeld adv economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebrek; - geen onevenredig negatieve uitstraling op natuur en landschap; - minder dan 50% van totale bedrijfsactiviteit = ondergeschikt.
Verkoop agrarische producten	<ul style="list-style-type: none"> - assortiment: op bedrijf of in de omgeving vervaardigde of bewerkte agrarische producten (par. 2.6). 		
Bewerking agrarische producten		<ul style="list-style-type: none"> - alleen bewerking van op het eigen bedrijf of in de omgeving van het bedrijf geproduceerde agrarische producten. 	

Recreatieve functie		- vakantieappartementen bij de boer ingepast in de bestaande bebouwing; - max. 100 m ² vloeroppervlak.	
Kleinschalige dagrecreatie en horeca	- kleinschalige activiteiten (par. 2.3 & 2.6).	- ter ondersteuning van extensieve recreatie in het gebied.	

Kleinschalig kamperen

(voor kleinschalig kamperen wordt verwezen naar de Toeristische Visie van de gemeente Kessel)

Bijlage 2 (optioneel = afhankelijk van keuze alternatief gebiedsgerichte differentiatie)

Beborende bij de Nota vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

KAART MET UITWERKING GEBIEDSGERICHTE DIFFERENTIATIE

Dit document is niet meer geldig