



Handreiking en inspiratie

Vrijkomende agrarische bebouwing

Versie: 1.1 november 2023

NB: deze handreiking kan worden aangepast als nieuwe ontwikkelen/voortschrijdend inzicht zich voordoet

1. Aanleiding

Vrijkomende boerenerven geven ruimte aan nieuwe activiteiten in het landelijk gebied. De gemeente ziet vrijkomende locaties steeds meer als een kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Gezien de omvang van de landbouwtransitie en de verwachte leegstand zullen deze kansen ook in de toekomst alleen maar groter en belangrijker worden. Hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen of sloop en herbouw naar een andere functie zijn een belangrijk middel om het landelijk gebied economisch en sociaal vitaal te houden en draagt daarmee bij aan de transitie van het landelijk gebied.

In 2023 zijn door de Rijksoverheid diverse regelingen geopend, waar agrariërs – die willen afschalen of stoppen – gebruik van kunnen maken. Hiermee zullen naar verwachting diverse agrarische bebouwde percelen hun functie gaan verliezen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft zaakbegeleiders aangesteld, die agrariërs hierbij uitgebreide ondersteuning kunnen bieden. Om deelnemers van deze regelingen een goed beeld te geven van de mogelijkheden van hun vrijkomende erven, is deze handreiking opgesteld. Hierin staan de belangrijke beleidsstukken van de gemeente en wordt uitgelegd welke mogelijkheden dit geeft voor vrijkomende agrarische bedrijfskavels.

2. Omgevingsvisie Westerveld

De Omgevingsvisie laat zien welke plannen en ideeën de gemeente heeft voor de fysieke leefomgeving op de lange termijn. In deze visie geven we enerzijds ruimte voor ideeën, maar anderzijds stellen we ook grenzen; de gemeente is en blijft namelijk verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en de daarbij horende keuzes in de fysieke leefomgeving. Als u van plan bent om iets te doen dat gevolgen heeft voor onze leefomgeving, zoals het herinrichten van een (voormalig) agrarisch erf, dan kunt u te maken krijgen met de Omgevingsvisie.

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie is een stappenplan opgenomen. Dit stappenplan helpt bij het lezen van de Omgevingsvisie en helpt u in het vormgeven van uw idee en het gesprek met ons.

 <https://www.omgevingsvisiewesterveld.nl/omgevingsvisie-westerveld/home>

Enkele relevante passages omtrent vrijkomende agrarische erven:

“We zijn een sterke, economische, recreatieve en agrarische gemeente .. Op locaties van voormalige (agrarische) bedrijven en bedrijfsgebouwen in het landelijke gebied worden succesvol nieuwe bedrijven opgestart, waarbij we bij voormalige agrarische bedrijven ook (bijzondere) woonvormen hebben zien ontstaan.” (Stip op de horizon richting 2040)

“Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties zetten we ons allereerst in voor het behouden en versterken van het vestigingsklimaat, duurzaam ondernemerschap en het benutten van kansen. Dit betekent dat we vestigingsmogelijkheden zullen bieden voor lokale bedrijven. Maar ook bieden we ruimte voor bedrijven van elders, die passen bij de Westerveldse maat en schaal. Niet-agrarische bedrijven met een grote impact op landschap en milieu sluiten we op voorhand uit.”

“In het buitengebied komen geregeld agrarische gebouwen en gronden vrij, en soms dreigt daar verpaupering of crimineel gebruik. Om dit te voorkomen willen we op deze plekken ruimhartig omgaan met plannen voor wonen/werken en recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid, winkels met streekproducten of creatieve beroepen.”

3. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld (BKP) is opgesteld vanuit de gewenste ruimtelijke kwaliteit die de gemeente heeft én kan ontwikkelen in de komende jaren. Dit document bevat de spelregels waaraan de nieuwe, of vernieuwde, bebouwing van particulieren en ondernemers zal moeten voldoen. Het BKP dient in de eerste plaats als toetsingskader, maar tevens als inspiratiebron. Met een aantal voorbeelden worden initiatiefnemers geïnspireerd om, binnen de aangegeven regels en aanbevelingen, creatief om te gaan met bebouwing, erven en omgeving.

<https://www.gemeentewesterveld.nl/Bibliotheek/Documenten/Inwoners/Beeldkwaliteitsplan>



“Voor het buitengebied gelden randvoorwaarden voor de (ontwikkelings-) mogelijkheden voor functies die in belangrijke mate voortvloeien uit het landschap: de waardevolle kenmerken en landschappelijke verscheidenheid die behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. Met inachtneming van deze randvoorwaarden krijgen de landbouw en de natuur ruimte om zich verder te ontwikkelen. Tevens zal de recreatie en het toerisme, die in economisch opzicht een belangrijke plaats innemen binnen de gemeente en binnen de regio, de nodige ruimte krijgen.”

4. Regelingen woningbouw

4.1 Ruimte voor ruimte

Ruimte voor ruimte regelingen, ook wel rood voor rood genoemd, zijn er om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren én om de stoppende agrariër een impuls te kunnen geven. Met deze regeling kan landschap ontsierende agrarische bebouwing, dat door het stoppen van het agrarisch bedrijf de functie heeft verloren, worden gesloopt en mogen deze sloopmeters worden ingezet voor de bouw van een nieuwe woning of meerdere woningen. Deze zogenoemde compensatie woning(en) mogen worden **verkocht**. Staat er een (voormalige) bedrijfswoning, dan mag deze blijven bestaan en kan de bestemming 'bedrijfswoning' worden gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.

De regels voor ruimte voor ruimte zijn als volgt:

Sloopnorm	Aantal compensatiewoningen
Minimaal 750m ²	1
Minimaal 2.000m ² (*)	2
Minimaal 3.000m ² (*)	3
Minimaal 4.000m ²	4
Minimaal 5.000m ²	5
Meer dan 6.00m ²	6

(*) aanvullend; een ruimtelijk plan kan voorzien in ten hoogste vier woningen bij een sloopnorm van 2.000 m², voor zover de totale oppervlakte van alle woningen tezamen niet meer bedraagt dan 500 m².

Nadere eisen:

- Alleen bebouwing die op 1 januari 2014 al aanwezig was komt in aanmerking voor de sloopmeters.
- De agrarische bedrijfsfunctie moet worden beëindigd.
- Bij het realiseren van drie of meer woningen moet het ruimtelijk plan aantonen dat de aantallen en doelgroep passen binnen de gemeentelijke woon- en omgevingsvisie.
- randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning(en) worden vastgelegd. Hierbij worden het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld en de Welstandsnota in acht genomen.
- Aangrenzende (agrarische)bedrijven mogen geen onevenredige schade oplopen, in die zin dat bedrijven niet in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- De bouw van een compensatiewoning kan niet plaatsvinden in gebieden¹ die zijn gelegen binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Beekdal en bergingsgebieden, tenzij de oorspronkelijke bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.
- De compensatie woning(en) moeten op de voormalige agrarische bedrijfskavel worden gesitueerd, dus direct achter of naast het voormalige boerderijpand. Alleen indien is gebleken dat de compensatiewoning(en) vanwege belemmerende factoren, zoals milieuwetgeving of landschapsbeperkingen, niet op deze voormalige agrarische bedrijfskavel kunnen worden gesitueerd, dan kan worden afgetast of de compensatiewoning(en) elders binnen de gemeente kunnen worden gerealiseerd.
- Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.2 Bedrijfsmatige activiteiten en woningsplitsing

Ook worden er mogelijkheden gegeven voor het splitsen van een groot (voormalig) boerderijpand in diverse wooneenheden. Splitsing van dergelijke boerderijen naar twee woningen is alleen mogelijk bij boerderijen groter dan 200 m². Bij een boerderij groter dan 300 m² worden maximaal drie woningen toegestaan. Bij splitsing worden de woningen gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw. Verder zijn er nog wat aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden:

- De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en er kunnen niet meer dan drie woningen worden gevestigd.
- Aangrenzende (agrarische)bedrijven mogen geen onevenredige schade oplopen, in die zin dat bedrijven niet in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- Een goed woon- en leefklimaat voor aangrenzende gronden wordt behouden.
- Randvoorwaarden voor inrichting van het erf (o.a. parkeren, duurzaamheidsvoorzieningen etc.) en het uiterlijk van het boerderijpand worden vastgelegd. Hierbij worden het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld en de Welstandsnota in acht genomen.

¹ zie kaart Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.3 Woonvisie gemeente Westerveld

In de Woonvisie wordt vooruit gekeken naar 2025. Westerveld heeft een aantrekkelijk woonklimaat en is wat betreft natuur, groen en landelijk wonen uniek ten opzichte van de omgeving. De Woonvisie geeft handvatten om dit te behouden en eventueel waar mogelijk te versterken. Wanneer u ideeën heeft die (nieuwe) woningen mogelijk maken, is het bij het maken van een plan belangrijk u te houden aan de doelen uit deze woonvisie.



https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwoners/Wonen/Woonvisie_en_prestatieafspraken

“In gemeente Westerveld is het goed wonen. Om te zorgen dat het in de toekomst nog altijd goed wonen is in onze gemeente vindt de gemeente het belangrijk om richting te geven aan een prettig woonklimaat. In deze woonvisie leggen wij daarom onze ambities om het woonklimaat te behouden en te versterken vast.”

4.4 Planvorming

De regelingen geven diverse kansen om vrijkomende erven om te zetten naar vormen van wonen. We adviseren om vroegtijdig een ruimtelijk adviesbureau in de hand te nemen. Het bureau kan hierbij kennis en expertise inbrengen over de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en over technische, juridische en financiële aspecten van projecten.

Wij vinden het belangrijk dat u in een vroeg stadium in gesprek gaat met uw bureaus of andere omwonenden. De input van bureaus en omwonenden kunt u gebruiken om uw plan verder te uit te werken.

4. Regelingen bedrijvigheid

Het in stand houden van een voormalig boerderijpand, waarbij het vaak gaat om een karakteristiek pand, kost veel inspanning en geld. Deze panden hebben daarom een specifieke woonbestemming in het buitengebied (“wonen – voormalige boerderijen”) met een verruiming van het gebruik voor kleinschalige activiteiten.

Een toename van kleinschalige activiteiten kan leiden tot een toename van mobiliteit, milieuhinder en bijvoorbeeld hinder voor omliggende agrarische bedrijven. Er zijn ook diverse positieve aspecten aan hergebruik verbonden. Kleinschalige bedrijvigheid en het bewoond blijven van de woning kan ten goede komen aan de leefbaarheid van een gebied. Het is mogelijk om een agrarisch bedrijf om te zetten naar:

- een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2 VNG-Bedrijvenlijst²);
- verblijf recreatieve appartementen, uitsluitend in het hoofdgebouw.

Naast bedrijfsmatige activiteiten kan ook worden gedacht aan andere vormen van niet-agrarische bedrijven. Vaak zijn de bebouwing en het erf groot genoeg om de gewenste bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Afhankelijk van het landschap kan bijvoorbeeld worden gedacht aan kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie, de verkoop van streekeigen

² https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1701.0000BP00000000509-0010/rb_NL.IMRO.1701.0000BP00000000509-0010_2.pdf



producten of bedrijven die passend zijn in het buitengebied. Zie de Omgevingsvisie Westerveld voor mogelijk kansrijke richtingen.

7. Tot slot

We begrijpen goed dat het voor een agrariër een ingrijpend besluit is om al dan niet te stoppen of af te schalen met de agrarische bedrijfsvoering. Met deze handreiking willen we inspiratie geven voor mogelijke herbestemming van uw bedrijf. Dit kan ook helpen bij de financiële kanten van het traject.

Hebt u een goed beeld van uw plan of uw wensen? Heeft u bekeken hoe het aan kan sluiten bij onze visie en ambitie? Maak dan een afspraak met ons. We informeren u dan graag welke stappen nog nodig zijn om het project te kunnen realiseren.