



Zaaknummer:
Z/24/189109/D-527437

Toezegging

Aan:	Raadsleden	
CC:	Leden van het college	
Van:	College van burgemeester en wethouders	
Opsteller:	R. Meendering	
Datum:	11 maart 2024	
Betreft:	T2024-03; bestemmingsplan buitengebied 2009 Wollingboerweg 9 te Bourtange	
Portefeuillehouder:	Harm-Jan Kuper	Afstemming: JA
Vraagsteller:	▪ Eize Hoomoedt ▪ Erik Geukes ▪ Henk Brouwer ▪ Herma Hemmen ▪ Klaas Buigel ▪ Marjan Heidekamp	
Vragen:	De wethouder toe schriftelijk terug te komen op: ▪ consequenties geluidsoverlast van de aanpassing van de bedrijfswoning naar een privé-woning; ▪ of de wijziging voldoet aan alle provinciale wetten en regelgeving; ▪ wat de consequenties zijn van het doorschuiven van het agendapunt voor de deelnemers maar ook voor de gemeente (dwangsom provincie). Daarnaast geeft de wethouder aan dat het college met een notitie komt met een ruimtelijk kader voor de invulling van het buitengebied vrijkomende bedrijven.	

Antwoorden:

Consequenties geluidsoverlast van de aanpassing van de bedrijfswoning naar een privéwoning.

Vanwege de afstand tussen de woning en de toegangsweg van het bedrijf, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het in- en uitrijden van bestemmingsverkeer, er een kleine overschrijding van het maximale geluidsniveau kan ontstaan op de gevel van de woning. In dit specifieke geval vinden we dit aanvaardbaar.

Deze mogelijke overschrijding is relatief gering. Het gaat om een geluidbelasting van maximaal 72 dB(A) op de gevel op een paar momenten per dag, waar de norm voor de maximale geluidbelasting 70 dB(A) is overdag. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (gemiddelde geluidsniveau per etmaal) op de gevel is niet meer dan 42 dB en voldoet daarmee ruim aan de norm van 50 dB(A) overdag. En met een standaard geluidwering van 20 dB(A) wordt ook ruim voldaan aan de norm voor het binnenniveau in de woning van 33 dB(A). Tot slot heeft de woning een geluidsluwe zijde aan de noordkant waar de bewoners van de woning, afgeschermd door de woning, buiten kunnen verblijven.

In de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario wat betreft verkeersbewegingen. De kans dat er zich een bedrijf vestigt waar elke dag gebruik gemaakt wordt van een dergelijk aantal en zwaarte van de verkeersbewegingen, waarmee deze geluidsruimte volledig wordt gebruikt is erg klein.

Tot slot, is het goed om te benoemen dat op basis van de nieuwe Omgevingswet, waarin sommige normen zijn aangepast, er geen sprake meer is van overschrijding van de norm.

Of de wijziging voldoet aan alle provinciale wetten en regelgeving.

Het plan voldoet aan alle provinciale wetten en regelgeving. Dit leest u vanaf bladzijde 16 (t/m 20) van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wat zijn de consequenties van het doorschuiven van het agendapunt voor de deelnemers maar ook voor de gemeente (dwangsom provincie)?

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan geldt een termijn van orde. De termijn wordt met het doorschuiven van het agendapunt naar een volgende vergadering overschreden. Als initiatiefnemer, agrarisch ondernemer en/of medeoverheid mag men er vanuit gaan dat deze termijnen in de basis worden gerespecteerd.

De Wet dwangsom is niet van toepassing. Wel kan er rechtstreeks beroep worden aangetekend en eventueel een dwangsom worden toegekend door de rechter nadat de gemeente een termijn heeft gekregen waarbinnen het besluit genomen moet worden. Wij hebben echter niet de verwachting dat initiatiefnemer snel naar dit middel zal grijpen. Formeel is het echter een mogelijkheid.

Zoals aangegeven ligt er een overeenkomst tussen de oude eigenaar van het agrarische bedrijf en de provincie. Er is gebruik gemaakt van een oudere rijksregeling die enkel de provincie als (tijdelijk) eigenaar kon aanwenden. Daarnaast heeft de provincie de eigenlijke eigenaar kunnen ontzorgen in zowel de procedures als te maken kosten (ook fiscaal had het voordelen voor de eigenlijke eigenaar). Daarom is de provincie tijdelijk eigenaar van de percelen in kwestie.

Na doorlopen van o.a. voorliggende bestemmingsplanprocedure krijgt de oude eigenaar (en dus tevens nieuwe eigenaar) het perceel terug geleverd. Het voorliggende plan is dan ook primair het voornemen van de eigenlijke eigenaar en niet zo zeer de provincie. Deze faciliteert het plan en proces en fungeert gezien de huidige (tijdelijke) eigendomssituatie als formele indiener van het verzoek.

Het doorschuiven van het agendapunt naar de volgende raadsvergadering heeft mogelijk ook gevolgen voor deze private overeenkomst tussen de eigenlijke eigenaar en de provincie. Bij navraag bleek dat de planning van o.a. de aktepassering voor het terugleveren van het perceel aan de eigenlijke eigenaar in het geding komt en de daaraan verbonden kosten. Daarnaast kan de 'nieuwe' eigenaar later over zijn eigendommen weer beschikken.

Daarnaast geeft de wethouder aan dat het college met een notitie komt met een ruimtelijke kader voor de invulling van het buitengebied als gevolg van vrijkomende bedrijven.

Zie onderstaande (beknopte) notitie.

Notitie vrijkomende agrarische bebouwing

Aanleiding

Naar aanleiding van de beraadslaging in de gemeenteraad naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', Wollingboerweg 9' sturen wij u onderstaande (beknopte) notitie toe. Hierin staat hoe het college denkt om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied.

Inleiding

Om verschillende redenen kunnen agrarische bedrijven stoppen met de agrarische bedrijfsvoering. Soms is dit omdat er geen opvolging meer is en soms wordt er bijvoorbeeld gebruikt gemaakt van een vrijwillige opkoop- of stoppersregeling.

Na het staken van de agrarische bedrijfsvoering, of liever nog in voorbereiding daarop, gaan we met agrariërs in gesprek over een passende invulling van het voormalige agrarische erf. De mogelijkheden hierin hangen af van de locatie (o.a. gemeentelijk beleid, denk aan Woonvisie, Omgevingsvisie), de wensen en

plannen van de agrariër/initiatiefnemer en de voorwaarden waaronder de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt (bijvoorbeeld voorwaarden van de stoppersregeling).

Een nieuwe of alternatieve invulling van voormalige erven en/of gebouwen is zeer wenselijk om verrommeling van het buitengebied (rotte kiesen, rommelerven) en ondermijnende activiteiten tegen te gaan.

Uitgangspunt: Ruimtelijke kwaliteit

Voor deze nieuwe of alternatieve invulling van voormalige erven en/of gebouwen is het uitgangspunt ruimtelijke kwaliteit leidend. De plannen, ongeacht of er sprake is van sloop of niet, mag geen afbreuk doen aan de op de locatie (en omgeving) aanwezig zijnde ruimtelijke kwaliteiten. Liever nog moet een plan deze versterken.

Voor sommige locaties is sloop dan een vereiste, voor sommige locaties juist niet, denk bijvoorbeeld ook aan monumentale of karakteristieke bedrijfsbebouwing.

Ook kan behoud van gebouwen een optie zijn na bijvoorbeeld renovatie of door een stukje landschappelijke inpassing. Dit hangt ook af van de gebruiks- en toekomstwaarde van de bebouwing: Wat is de staat van onderhoud en is het te gebruiken voor een nieuwe functie? En ook de belevingswaarde: Doet het geheel afbreuk aan de belevingswaarde van een gebied? Dan is het beter om te slopen. Agrarische bebouwing hoort echter ook bij het buitengebied en is daarmee verbonden (onderdeel van de beleving van het buitengebied). Het behouden van (voormalige) agrarische gebouwen, mits voorzien van een nieuwe functie en een goede inpassing, kan dan net zo waardevol zijn.

Mogelijkheden

Eerst, en bij voorkeur, wordt er gekeken naar mogelijkheden waarbij sloop van bedrijfsgebouwen aan de orde is. Bedrijfsgebouwen zijn vaak fors en functioneel gebouwd. En kunnen, ondanks landschappelijke inpassing, toch nog zichtbaar zijn in het (open) landschap. In sommige gevallen, zeker bij een bepaalde leeftijd van de bedrijfsgebouwen, zijn deze zelfs als ontsierend aan te merken.

Eén van de voorwaarden van de nieuwe landelijke stoppersregeling, genaamd LBV (+) is dat de bedrijfsbebouwing (stallen) worden gesloopt. Hiervoor krijgt men ook een sloopvergoeding. In deze gevallen hoeft er dus ook niet per definitie een nieuwe invulling te worden gezocht. De gebouwen worden immers al gesloopt en het erf opgeruimd. Wel zijn er mogelijke koppelkansen met bijvoorbeeld ruimte-voor-ruimte.

Ruimte-voor-Ruimte

Ruimte-voor-ruimte is ook los van de voorwaarden van de bovengenoemde stoppersregeling een goede eerste optie voor herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfspercelen. Ruimte-voor-ruimte, soms ook bekend als rood-voor-rood, is een regeling in de provinciale omgevingsverordening en is tevens opgenomen in het addendum van de Woonvisie Westerwolde.

De regeling is kortweg als volgt:

Er is een mogelijkheid om één of meerdere woningen te bouwen ter compensatie van de afbraak van een aantal m² aan (voormalige) niet karakteristieke of (agrarische) bedrijfsbebouwing.

- 1 woning bij sloop van 750m²;
- 2 woningen bij sloop van 2000m²;
- 3 woningen bij sloop van 3750m².

Daarbij moeten de nieuwe woningen passen in de woonvisie, (in principe) gebouwd worden op het perceel waar de bebouwing is gesloopt en de ruimtelijke kwaliteit dient door de sloop en vervangende nieuwbouw te verbeteren. Tot slot dient de (provinciale maatwerkmethode) doorlopen te worden onder begeleiding van een deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Door bovenstaande voorwaarden vanuit de Provinciale omgevingsverordening ontstaat altijd een passend geheel dat rekening houdt met een goede erfinrichting rekening houdend met de voor het betreffende gebied kenmerkende landschaps- en bebouwingsbeeld.

Herbestemming

Een andere optie is het herbestemmen van voormalige agrarische percelen. Vaak worden de schuren dan (gedeeltelijke) hergebruikt voor een nieuwe functie. Soms ook in combinatie met gedeeltelijke sloop. Ook zijn er voorbeelden waarbij het agrarische bedrijf omschakelt naar minder intensief of biologisch waarbij er zogenaamde verbredingsactiviteiten ontplooid worden om aanvullende of vervangende inkomsten te realiseren. Denk hierbij aan kamperen bij de boer, boerderijwinkel of kinderopvang bij de boer.

In dergelijke gevallen waar de bedrijfsbebouwing in hoofdzaak niet wordt gesloopt, staat een passende ruimtelijke invulling voorop. Vaak gaat dit gepaard met landschappelijke inpassing. Ook mag de voorgenomen activiteit geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de percelen van derden. Ook wel samen te vatten als een goede ruimtelijke ordening of bij procedures onder de omgevingswet: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Maatwerk staat hierbij volgens het college voorop. Vaak hebben stoppende agrarische ondernemers zelf goede ideeën over de invulling van hun percelen en wat een goede aanvulling kan zijn op het recreatieve, bedrijfsmatige en/of sociale aanbod in de buurt. Het zijn en blijven immers ondernemers.

Alles draait natuurlijk wel om balans. We moeten voorkomen dat er op korte afstand van elkaar meerdere plannen zijn voor vergelijkbare vervolgactiviteiten. Hoewel initiatiefnemers dit zelf ook zullen inzien (en anders op termijn gaan inzien door de markt) kunnen wij als gemeente initiatiefnemers hierop sturen. Zodat er niet 5 boerencampings op een rij zitten, maar een goede afwisseling tussen een bijvoorbeeld een boerencamping, boerderijwinkel, bedrijfsperceel en natuurlijk de agrarische bedrijven die gewoon blijven.

Ook kunnen er ruimtelijke aspecten zijn waardoor sommige functies op bepaalde plekken minder logisch zijn. Bijvoorbeeld de ligging van het erf ten opzichte van de woonkernen (bereikbaarheid) en ten opzichte van percelen van derden (met oog op eventuele overlast).

Slopen is ook niet altijd een optie. Zeker als de bedrijfsbebouwing nog relatief nieuw is of bijvoorbeeld voorzien is van (veel) zonnepanelen. Daarbij is dit niet enkel een financieel vraagstuk. Vaak staat de bedrijfsbebouwing symbool voor hetgeen de agrariër heeft opgebouwd. Het voelt dan niet goed om te slopen wat in jaren is opgebouwd. Een nieuwe invulling is ook uit dat oogpunt soms wenselijker.

Wel is een goede landschappelijke inpassing in deze gevallen nodig en natuurlijk dient aan alle landelijke, provinciale en gemeentelijke regelgeving worden voldaan.

Conclusie

College heeft de voorkeur voor plannen welke uitgaan van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. Voor zover dit niet reeds een eis is uit de meest recente stoppersregeling (LBV). Ruimte-voor-Ruimte is daarvoor een zeer goede optie. En draagt ook direct bij aan het oplossen van het woningtekort. En vaak is ruimte-voor-ruimte financieel ook het meest aantrekkelijk.

Als dit niet mogelijk is wil het college onder voorwaarden ook meedenken over herbestemming, al dan niet met gedeeltelijke sloop, en/of verbreding van de agrarische activiteiten. Een stukje maatwerk is hier op zijn plaats. Ook om tegemoet te komen aan de wensen en ideeën van agrariërs en de locatie-specifieke aspecten. Uiteraard bewaken we hierin als gemeente de balans door te waken voor verzadiging van de markt van bepaalde opvolgende activiteiten.

Dit doen we door met initiatiefnemers in gesprek te gaan. Bijvoorbeeld met de adviseurs economische zaken en recreatie die kunnen wijzen op (koppel)kansen in de markt.

Door maatwerk te leveren: geen locatie en geen agrarisch bedrijf is namelijk hetzelfde, is van precedentwerking niet tot nauwelijks sprake. Ook gezien de LBV regeling die er nu is, waar het gros van de eventuele stoppers gebruik van gaat maken, is slopen de standaard. Daarbij kan door de focus op het uitgangspunt ruimtelijke kwaliteit bijvoorbeeld door middel van landschappelijk inpassing onwenselijke situaties worden voorkomen.