

BELEIDSLIJN MET AFWEGINGSKADER VERZOEKEN AGRARISCHE EN LANDELIJKE GEBIED

Korte inhoud

De gemeente ontvangt verzoeken/aanvragen voor ontwikkelingen in het agrarische en landelijke gebied. Het gaat om kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, maar ook over projecten die een significante impact hebben op het landschap. De bestaande visie in de vorm van de 'Nota Plattelandsvernieuwing', vertaald zich in de bestemmingsplannen die geldend zijn in het agrarische en landelijke gebied. De gemeente wil zich zoveel mogelijk houden aan de bestemmingsplannen en de mogelijkheden die hierin al zijn geboden, alsmede de mogelijkheden binnen de provinciale omgevingsverordening. Vooruitlopend op het opstellen van een landbouwvisie is het nu mogelijk maken van ontwikkelingen met (grote) impact op het landschap namelijk onwenselijk. In onderstaande document is een beleidslijn met afwegingskader opgesteld ten aanzien van de behandeling en beoordeling van aanvragen voor ontwikkelingen in het agrarische en landelijk gebied.

1. Aanleiding

1.1 huidige beweging in de sector en aankomende landbouwvisie

De gemeente ontvangt (principe)verzoeken/aanvragen voor uitbreidingen of de wijzigingen van bestaande (agrarische) bedrijven en paardenhouderijen in het agrarische en landelijke gebied van de gemeente. Ook door de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector is er veel beweging en vraag naar de mogelijkheden. Mede hierom, en omdat de gemeente een grotere rol wil innemen in zowel het beheer als de ontwikkelingen in het agrarische en landelijke gebied, gaat de gemeente, conform het coalitieakkoord, in de periode 2022-2026 een landbouwvisie opstellen.

De "Nota Plattelandsvernieuwing" is de laatst geldende visie. Deze visie is opgesteld in 2006 en is vervolgens meegenomen in de geldende bestemmingsplannen "Landelijk Gebied 2011"; "Wakkerendijk – Meentweg 2012" en "Buitenrand 2012". De "Nota Plattelandsvernieuwing" biedt uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, welke plaats hebben gekregen in het bestemmingsplan in afwijkingsregels en de wijzigingsbevoegdheid. In de volgende paragraaf zijn die mogelijkheden binnen het bestemmingsplan gespecificeerd.

De voorgaande visie is verouderd en sluit niet meer volledig aan bij de huidige en toekomstige situatie van het agrarische en landelijke gebied. Ook zijn de richting en de uitgangspunten van een nieuw op te stellen landbouwvisie nog niet geheel duidelijk. Mede gelet op het feit dat in de bestemmingsplannen al mogelijkheden voor het wijzigen/aanpassen en uitbreiden van de bedrijfsvoering zijn geboden, wil de gemeente op dit moment geen (grote) ontwikkelingen mogelijk maken die niet binnen deze in de bestemmingsplannen genoemde afwijkingen te realiseren zijn, dan wel binnen de mogelijkheden in de provinciale interim omgevingsverordening. In paragraaf 3 zijn deze mogelijkheden benoemd. In paragraaf 4 is opgenomen waar op dit moment geen mogelijkheid aan wordt geboden, en wat hiervan de uitzonderingen zijn in de vorm van een hardheidsclausule.

2. Doel van deze beleidslijn

Het doel van deze beleidslijn is om een afwegingskader voor het college vast te stellen ten aanzien van verzoeken/aanvragen voor ontwikkelingen in het agrarische en landelijke gebied vooruitlopend op de landbouwvisie. Het afwegingskader biedt geen mogelijkheden aan uitbreidingen en wijzigingen in het gebied waarvoor geen mogelijkheid is binnen de (afwijkingsregels van) vigerende bestemmingsplannen en de provinciale interim omgevingsverordening. Tevens heeft deze beleidslijn als doel de inwoners/ondernemers van de gemeente op de hoogte te stellen van de mogelijkheden die er in dit stadium zijn binnen het agrarische en landelijke gebied.

3. Bestaande en blijvende mogelijkheden

3.1 mogelijkheden binnen het bestemmingsplan

Het agrarische en landelijke gebied van de gemeente Eemnes kent drie moederplannen, namelijk bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' (vastgesteld op 24 juni 2013), bestemmingsplan 'Wakkerendijk – Meentweg 2012' (vastgesteld op 27 december 2012) en bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' (vastgesteld 24 februari 2014 en gedeeltelijk herzien op 3 juli 2017). Hierbinnen gelden verschillende bestemmingen en hebben een aantal percelen een nieuwer bestemmingsplan (postzegelplan of wijzigingsplan), die voortkomen uit deze moederplannen.

Binnen de agrarische bestemmingen van de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied 2011' en 'Wakkerendijk – Meentweg 2012' is een uitbreiding van de bebouwing mogelijk als afwijking van de bouwregels, mits hiervoor naast een goede ruimtelijke ordening ook de bedrijfseconomische noodzaak kan worden aangetoond. In het bestemmingsplan 'Buitenrand 2012' is binnen de bouwregels uitbreiding mogelijk binnen het bouwvlak tot een op het perceel genoemd bebouwingspercentage.

Daarnaast bieden de afwijkingsregels van de bestemmingsplannen ook ruimte voor anders gebruik, waaronder een lijst aan nevenactiviteiten die de bedrijfsvoering kunnen ondersteunen of de economische situatie kunnen versterken. Binnen de bestemmingsplannen 'Wakkerendijk-Meentweg 2012' en 'Buitenrand 2012' mag maximaal 150m² van de bestaande bedrijfsbebouwing voor de in de lijst genoemde nevenactiviteiten worden gebruikt onder in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden. Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' is dat tot maximaal 300m². Deze lijsten zijn als bijlage opgenomen bij dit document.

Deze verbreding in afwijkingsmogelijkheden komt voort uit de Nota platteland vernieuwing en bieden ruimte voor enige uitbreiding in bebouwing en wijziging in het gebruik. Voor ingrijpende wijzigingen of uitbreidingen is geen ruimte in de vigerende bestemmingsplannen. De agrarische gronden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2011' zijn eveneens mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder in ieder geval begrepen de openheid

3.2 Mogelijkheden in de wijzigingsbevoegdheid

Binnen de drie bestemmingsplannen is onder de algemene regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, onder andere ten behoeve van het omzetten van een (agrarisch) bedrijf naar een bedrijf of naar een woonbestemming. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen, die zich richten op het behoud, dan wel de versterking van het landschap. Voor de omzetting naar een woonbestemming moet ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door de sloop van ten minste 50% en bij de omzetting naar een bedrijfsbestemming ten minste 80% van de voormalige bedrijfsbebouwing. Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2011' is eveneens de bevoegdheid opgenomen om het bestaande bouwvlak uit te breiden als hiervoor de economische noodzaak is aangetoond. In al deze gevallen moet ook aan de uitgangspunten van de provinciale interim omgevingsverordening kunnen worden voldaan.

3.3 Mogelijkheden in de provinciale interim omgevingsverordening

Naast de regels binnen de vigerende bestemmingsplannen biedt de provinciale interim omgevingsverordening eveneens mogelijkheden voor het omzetten van agrarische functies naar andere functies. Het toevoegen van stedelijke functies in enkel mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen, waaronder een sloopeis voor een groot aantal vierkante meters van de voormalige bedrijfsbebouwing en het toevoegen van groen.

Uitbreidingen bij agrarische bedrijven in het landelijke gebied zijn enkel mogelijk onder de voorwaarden dat de uitbreiding bijdraagt aan de verbetering van het dierenwelzijn en de vermindering van de milieubelasting en een verbetering van de volksgezondheid. Te allen tijde is het aantonen van een goede ruimtelijke inpassing noodzakelijk.

4.0 Aanhouden of afwijzen van uitbreiding of wijziging ander dan in paragraaf 3 genoemd

4.1 Aanhouden of afwijzen

De gemeente wil een grotere rol innemen in het beheer en het behoud van het agrarische en landelijke gebied. Hiertoe wordt een Landbouwvisie opgesteld. Om die reden wil de gemeente nu zeer terughoudend zijn in het mogelijk maken van ontwikkelingen in het agrarische en landelijke gebied, in afwijking van bovengenoemde mogelijkheden die het bestemmingsplan en de provinciale omgevingsverordening reeds bieden. Het is onwenselijk om vooruitlopend op een te vormen landbouwvisie toezeggingen te doen of vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die het landelijke en agrarische gebied beïnvloeden. De visie zal uitwijzen welke mogelijkheden er in de toekomst zullen zijn. In dit stadium zal de gemeente daarom verzoeken voor uitbreiding, wijzigingen of ingrijpende aanpassingen aanhouden en heroverwegen als de landbouwvisie is vastgesteld. Tenzij reeds vastgesteld kan worden dat een dergelijk verzoek onwenselijk is of tegen de milieuwetgeving ingaat en derhalve de landbouwvisie hier in de toekomst zeker geen mogelijkheid aan zal bieden. De gemeente is hierin eveneens gebonden aan de door de provincie gestelde voorwaarden in de interim omgevingsverordening.

Als reeds een vergunningsaanvraag is ingediend zal gevraagd worden deze in te trekken en anders afgewezen moeten worden

De gemeente spant zich in om alle inwoners/ondernemers van de gemeente tijdig op de hoogte te stellen van het vaststellen van de Landbouwvisie. Initiatiefnemers zijn echter zelf verantwoordelijk voor het opnieuw indienen van een verzoek of aanvraag als de visie is vastgesteld.

4.2 Legalisatieverzoeken

Dat zelfde kan gelden voor reeds gedane uitbreidingen of wijzigingen, waarbij legalisatie niet mogelijk is binnen de in paragraaf 3 genoemde mogelijkheden. Handhavend kan vervolgens opgetreden worden

tegen reeds gedane ontwikkelingen die eveneens onwenselijk zijn en een negatieve impact hebben op het agrarische en landelijke gebied, waaronder het verstoren van de landschappelijke openheid.

4.3 Termijn van aanhouden

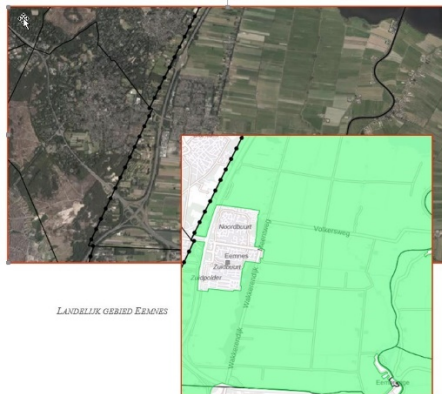
Het doel is om deze landbouwvisie binnen deze coalitieperiode vast te stellen, overeenkomstig het coalitieakkoord 2022-2026. Het aanhouden van verzoeken, die niet passen in de in paragraaf 3 genoemde mogelijkheden, zal dan ook tot het vaststellen binnen genoemde periode geschieden. Ingediende vergunningsaanvragen zal de gemeente tot die tijd laten intrekken, dan wel afwijzen.

5. Hardheidsclausule

Overeenkomstig artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is voor deze beleidslijn een hardheidsclausule opgenomen welke inhoud: het college handelt overeenkomstig de beleidslijn, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidslijn te dienen doelen

Bijlage 1; lijst met nevenactiviteiten bij bestemmingsplan landelijk gebied 2011

Bijlage 2; lijst met nevenactiviteiten bij bestemmingsplannen Wakkerendijk – Meentweg 2012 en Buitenrand 2012



Bijlage 1: lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Kolom A

In voorkomend geval altijd mogelijk

- Opslag (statische goederen)
- Klompenmakerij
- Kaasmakerij
- Hoefsmederij
- Spermabank (voor dieren)
- Bed & breakfast
- Paardenhouderij
- Verkoop aan huis
- Dierenasiel
- Kinderboerderij
- Loonbedrijf
- Landbouwmechanisatie

Kolom B

In voorkomend geval onder voorwaarden mogelijk

- Zorgboerderij met woonvoorziening
- Zorgboerderij met dagopvang
- Hoveniersbedrijf
- Vergelijkbare activiteiten
- Kampeerboerderij

-
-
-
-
-
-

De gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van het uitoefenen van genoemde nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 300 m².

Bijlage 2: lijst kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Gebruiksmogelijkheden Wakkerendijk - Meentweg

Kolom A	Kolom B
In voorkomend geval altijd mogelijk	In voorkomend geval onder voorwaarden mogelijk
- Kapsalon	- Zorgboerderij met woonvoorziening
- Schoonheidssalon	- Zorgboerderij met dagopvang
- Zonnestudio	- Hoveniersbedrijf
- Dierenarts	- Vergelijkbare activiteiten
- Hondentrimsalon	- Kampeerboerderij
- (para) medische praktijk	-
- Bloedbank	-
- Atelier	-
- Wijnmakerij	-
- Ijsmakerij	-
- Groepspraktijk	-
- Fouragehandel	-
- Bezoekerscentrum	-
- Vergaderaccommodatie	-
- Cursuscentrum	-
- Klompenmakerij	-
- Hoefsmederij	-
- Siersmederij	-
- Spermabank (voor dieren)	-
- Bed and breakfast	-
- Kampeerboerderij	-
- Aan huis gebonden beroepen	-
- Stalling van oldtimers	-
- Ijsverkoop	-
- Kinderopvang	-
- Museum	-
- Jeugdherberg	-
- Sauna	-
- Scouting	-
- Paardenpension	-
- Theetuin	-
- Fiets- of kanoverhuur	-
- Kinderboerderij	-
- (oefen) ruimte toneelvereniging	-
- Kantoor	-
- Uitgeverij	-
- Statische opslag binnen bestaande bebouwing	-
- Ambachtelijke bedrijvigheid (handmatig)	-
- Rietdekkersbedrijf	-
- Zuivelverwerking	-
- Loonbedrijf	-
- Landbouwmechanisatie	-
- Hoveniersbedrijf	-
- Boomverzorgingsbedrijf	-
- Kuuroord	-
- Functiegerelateerde horeca	-
- Sportactiviteiten	-
- Werkplaats	-

' onder voorwaarden mogelijk" heeft met name betrekking op de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing. Wanneer de nieuwe functie is gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan aan dergelijke functies worden meegewerkt. '

De gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van het uitoefenen van genoemde nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 300 m².