

Wat wel en niet mag

Herbestemming agrarische bedrijfsbebouwing

Het komt geregeld voor dat eigenaren van grondgebonden agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering beëindigen. Die percelen en opstallen worden dan vaak voor andere doeleinden hergebruikt. Die herbestemming is aan regels en voorwaarden gebonden en vaak wordt dat vergeten. Om problemen achteraf te voorkomen, geven we u een overzicht van wat mag én niet mag.

Bedrijfsbeëindiging komt regelmatig voor, ook in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Dit kan economische redenen hebben, bijvoorbeeld door forse kostenstijgingen of meer concurrentie. Een bedrijf kan ook te klein zijn om nog langer rendabel te zijn. Maar ook het simpele feit dat er geen opvolger gevonden wordt om het agrarische bedrijf voort te zetten, kan een reden zijn om er mee te stoppen. In de praktijk blijkt dat in dergelijke gevallen het (voormalig) agrarisch bedrijf vaak een andere bestemming krijgt. Denk bijvoorbeeld aan mensen die uit de stad komen en een leuke boerderij kopen om er te gaan wonen. Zij staan er vaak niet bij stil dat de voormalige bedrijfsbebouwing vaak zonder vergunningen en in strijd met het bestemmingsplan wordt hergebruikt. Dit kan achteraf veel problemen opleveren. Belangrijk is dus te weten welk gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Beoordeling

Wat wel en niet mag, is onder meer vastgelegd in bestemmingsplannen. Het belangrijkste bestemmingsplan voor het landelijk gebied van Pijnacker-Nootdorp is het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarnaast heeft de gemeente een Welstandsnota. Hierin staan criteria waaraan bouwplannen getoetst worden. Daarbij wordt onder andere bekeken of de bebouwing in het landschap past, of het dorps karakter behouden blijft en of het materiaal- en kleurgebruik past in de omgeving. Verder maakt de gemeente bij de beoordeling van een herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfsbebouwing onderscheid in

1. Nevenactiviteiten
2. Vervolgfuncties
3. Paardenhouderijen
4. Glastuinbouw

1. Nevenactiviteiten

Steeds vaker willen mensen aan het agrarisch bedrijf nog een andere functie geven naast de hoofdactiviteit. Uitbreiding van de activiteiten kan betekenen dat het bedrijf toch nog rendabel is en het aantrekkelijk blijft om door te gaan. Denk bij deze nevenactiviteiten aan de verkoop van eigen producten, stalling of verhuur van paarden, verhuur van fietsen, kamperen of dagopvang voor kinderen of gehandicapten.

Steeds vaker worden deze nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toegestaan. Het wel of niet verlenen van toestemming voor dergelijke activiteiten hangt van verschillende zaken af. Zo moet de nevenactiviteit ondergeschikt blijven en gekoppeld zijn aan de hoofdfunctie van het agrarisch bedrijf. Na een eventuele bedrijfsbeëindiging kan de nevenactiviteit dus niet zelfstandig blijven bestaan. En het nieuwe gebruik moet vanzelfsprekend passen binnen het bestaande landschap, zowel wat betreft functie als uitstraling.

2. Vervolgfuncties

Er is sprake van een vervolgfunctie als de hoofdactiviteit van het bedrijf niet wordt voortgezet en het bedrijf dus een andere bestemming krijgt. Er zijn verschillende vervolgfuncties mogelijk. We geven hier een overzicht van de meest voorkomende. Houd er wel rekening mee dat voor elke vervolgfunctie weer andere regels en voorwaarden gelden.



- Van dienstwoning naar burgerwoning

Vaak worden agrarische bedrijven verkocht aan particulieren die niet van plan zijn de agrarische functie van het bedrijf voort te zetten. De dienstwoning wordt dan burgerwoning. Dat komt vaak voor na bedrijfsbeëindiging, bijvoorbeeld als de leuk gelegen boerderij verkocht wordt aan een nieuwe eigenaar die er wil gaan wonen zonder verder te boeren. De bedrijfsbebouwing mag in dat geval alleen gebruikt worden voor hobbyactiviteiten. Daarnaast moet de woning ver genoeg af liggen van omliggende agrarische bedrijfsbebouwing, omdat bewoning anders in strijd is met de milieuwetgeving. Dit zijn maar enkele voorwaarden in een lastig geheel. Om problemen achteraf te voorkomen, raden we u aan vooraf kennis te nemen van alle regels.

Wanneer de dienstwoning wordt verkocht en het agrarische bedrijf wél blijft bestaan, zijn deze regels niet van toepassing. Een burgerwoning naast een actief agrarisch bedrijf betekent namelijk een beperking voor het bedrijf, omdat in dat geval met andere milieuregels rekening moet worden gehouden. Een afgesplitste woning kan dus eigenlijk geen burgerwoning worden. De gemeente kan verkoop echter niet voorkomen; een eigenaar mag uiteraard een gedeelte van zijn perceel verkopen. De woning wordt dan alleen wel in strijd met het bestemmingsplan als burgerwoning gebruikt, wat voor problemen kan zorgen.

- Agrarisch hulpbedrijf

Een andere mogelijkheid om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te hergebruiken, is het starten van een agrarisch hulpbedrijf, zoals een loonbedrijf. Een agrarisch hulpbedrijf verleent diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur. Dat veroorzaakt zwaar verkeer van en naar het loonbedrijf; bovendien vindt het noodzakelijke machineonderhoud in het algemeen op het loonbedrijf plaats. Deze activiteiten horen thuis op een bedrijventerrein en niet in agrarisch gebied. In principe kan een agrarisch bedrijf dus niet als loonbedrijf hergebruikt worden. Gaat het echter om een kleinschalig bedrijf dat zonder groot materieel werkt voor met name de glastuinbouw, dan kan een uitzondering gemaakt worden.



- Bedrijfsmatige activiteiten

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, gelegen in het landelijk gebied, worden vaak ook gebruikt voor andere bedrijfsmatige, niet-agrarische activiteiten, bijvoorbeeld als stalling voor caravans of als huisvesting voor ambachtelijke bedrijven. Ook hier geldt weer dat de uitstraling van het landschap niet mag veranderen. De opslag van goederen moet dus binnen plaatsvinden en het parkeren dient buiten het zicht van de openbare weg te gebeuren. Detailhandel en industriële bedrijven zijn niet toegestaan.

3. Paardenhouderijen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen maneges en stoeterijen. Een stoeterij is gericht op het fokken en africhten van paarden en heeft een agrarische functie. Een manege daarentegen heeft als doel mensen te leren paardrijden en dat wordt beschouwd als een niet-agrarisch bedrijf. Dus moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden, wil toestemming verleend worden voor het vestigen van een manege. Zo mogen er geen verkeersproblemen ontstaan, de binnenactiviteiten moeten kunnen plaatsvinden in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en er gelden allerlei milieuregels. Bij een burgerwoning mag sowieso geen manege gevestigd worden. In dit geval is alleen een paardenbak toegestaan, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

4. Glastuinbouw

Voor de glastuinbouw zijn er duidelijke regels. Zowel de gemeente als de provincie hebben het gebied langs de Delftsestraatweg (N473) en ten oosten van Pijnacker aangemerkt als 'concentratiegebied duurzame glastuinbouw'. Deze overheden stimuleren duurzame glastuinbouw door het aanleggen van nieuwe wegen, herstructurering van bestaande bedrijven en een efficiënte verkaveling. Het toestaan van een ander dan agrarisch gebruik is in dit gebied niet de bedoeling. Voor glastuinbouwbedrijven buiten dit concentratiegebied gelden weer andere regels. Daar is de doelstelling het glas te verminderen en dat betekent slopen. Dan komt ruimte vrij voor de bouw van één of meer woningen. Andere bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.

Conclusie

Kortom, wanneer u een andere bestemming wilt geven aan agrarische bedrijfsbebouwing dient u rekening te houden met heel wat regels en voorwaarden. Neem geen risico en zorg dat u goed op de hoogte bent van de regels. We adviseren u bij twijfel vooraf contact met ons op te nemen. Zo weet u wat mag én niet mag en komt u niet voor verrassingen te staan.

Meer informatie

Op deze themapagina geven we slechts een overzicht van de regels en voorwaarden die gelden voor het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Als u wilt weten wat voor uw bedrijf van toepassing is, bel ons dan voor meer informatie of maak een afspraak met de Rob van den Bosch, tel. 015 - 362 66 31.

Criteria voor bouwplannen

Voorkom teleurstelling