



De raad van de gemeente Houten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 26 augustus 2014, nummer 2014-054;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de volgende visie:

## Visie verplaatsing niet-agrarische bedrijven binnen het buitengebied

### • Aanleiding en doel

Op 11 februari 2014 is in de gemeenteraad de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing Van Dort besproken. Daarbij is de behandeling uitgesteld, waarbij het college gevraagd is om bij de nieuwe behandeling een visie voor verplaatsing van niet-agrarische bedrijven *binnen* het buitengebied te formuleren.

Het college heeft deze aanleiding aangegrepen om een visie op te stellen die ruimte geeft aan het ondernemerschap in het landelijke gebied. Het college acht het van belang dat bestaande bedrijven in het buitengebied de ruimte krijgen voor een goede bedrijfsvoering. Deze bedrijven zijn er vaak al vele jaren gevestigd en hebben zodoende hun wortels in de omgeving en de lokale samenleving en zijn daar mee verweven. Door behoud van deze bedrijvigheid kan worden bijgedragen aan de economische vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.

Vaak hebben deze bedrijven op hun huidige locatie echter onvoldoende (planologische) ruimte om de activiteiten te ontplooiën waar zij behoefte aan hebben. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de huidige hoge landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden blijft. Het verplaatsen van een bedrijf in het buitengebied naar een nieuwe locatie in het buitengebied, in de omgeving van waar het bedrijf nu reeds gevestigd is, kan wenselijk zijn. Het college wil de ruimte bieden voor deze wensen, zeker als dit een bijdrage kan leveren aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Het huidig beleid voorziet niet in uitgangspunten voor verplaatsingen *binnen* het buitengebied. Daarom is de wens voor een nieuwe visie evident. Deze visie beoogt dan ook een breed en flexibel kader te geven die als aanknopingspunten voor verzoeken kunnen gelden. Omdat elke situatie en wens tot verplaatsing specifiek is, zal het uiteindelijke kader niet alles omvattend zijn, maar eerder een inspiratie waarbij verzoeken aansluiting kunnen vinden.

### • Bestaande beleidskaders

#### o Provinciaal beleid

##### ▪ Agrarische bedrijven

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is in essentie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie en rust op drie pijlers:

1. een duurzame leefomgeving;
2. vitale dorpen en steden;
3. landelijk gebied met kwaliteit.

Voor wat betreft het landelijk gebied is de PRS gericht op "*Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*". Juist de binnenstedelijke opgave vraagt om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De PRS geeft tevens aan dat de landbouw een belangrijker drager is van het agrarische cultuurlandschap en dat dit ruimte vergt voor een economisch duurzame landbouw.



De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) biedt dan ook ruimte voor de landbouw qua uitbreidingsmogelijkheden, zij het tot op beperkte hoogte. Daarnaast worden er ook mogelijkheden geboden voor verbreding van de landbouw.

Er komen veel agrarische bedrijfslocaties vrij en de PRV biedt kaders voor planologische mogelijkheden voor deze vrijkomende locaties. Zo zijn nieuwe agrarische bouwpercelen niet toegestaan. Daarnaast worden er diverse mogelijkheden geboden voor vrijkomende agrarische bouwpercelen. Onder voorwaarden van sloop is, al naar gelang de hoeveelheid sloop van bebouwing, de bouw van één tot maximaal 3 woningen mogelijk. Bovendien is op Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocatie (VAB) een diversiteit aan vervolgfuncties mogelijk, waaronder bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt ook de werkgelegenheid die verloren gaat bij het stoppen van een agrarisch bedrijf in enige mate behouden.

## ▪ Niet-agrarische bedrijven

De PRS onderschrijft het belang van een vitaal landelijk gebied. Niet-agrarische bedrijven dragen bij aan een vitale samenleving in het landelijk gebied. Echter: gegeven het provinciaal beleid, is het landelijk gebied primair bedoeld voor agrarische bedrijven. De inzet van de PRS en PRV is er vooral op gericht verdere verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen, zonder het voortbestaan van bestaande bedrijven in gevaar te brengen. Op locaties van bestaande niet-agrarische bedrijven kunnen andere niet-agrarische bedrijven worden toegestaan, mits hierdoor de invloed op de omgeving niet toeneemt. Bovendien is het mogelijk voor bestaande bedrijven om de bebouwing met maximaal 20% uit te breiden. Wel staat in de PRS aangegeven: *In bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, kan een ruimere uitbreiding dan aanvaardbaar zijn.*

Voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven geldt dat deze zich in principe alleen kunnen vestigen op vrijkomende locaties. Dit geldt in eerste aanleg ook voor verplaatsing van bestaande niet-agrarische bedrijven binnen het buitengebied. Bij verplaatsing naar vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing geldt dan wel een verplichting om 50% te slopen (hierop zijn in de PRV uitzonderingen geformuleerd). Het verplaatsen naar een open locatie elders in het landelijk gebied is echter niet zondermeer mogelijk.

## o Gemeentelijk beleid

### ▪ Ruimtelijke visie Houten 2015

In 2005 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke visie voor Houten vastgesteld, met als horizon 2015. In de visie wordt naast de binnenstedelijke opgave (Houten) ook ingegaan op ruimtelijke kaders voor het buitengebied. Zo wordt, net als in het Provinciaal beleid, onderschreven dat er voor VAB-locaties een passende herbestemming gevonden kan worden indien leegkomende bebouwing niet door een nieuwe agrarische ondernemer wordt benut. Tevens staat vermeld op bladzijde 52:

*Zo komt er ruimte voor andere activiteiten en zal de bebouwing behouden blijven dan wel worden opgeknapt. Dit is vooral van belang bij waardevolle gebouwen (bijvoorbeeld monumenten). Zo wordt verpaupering voorkomen en blijft de leefbaarheid gewaarborgd. Wonen is een optie evenals kleinschalige bedrijvigheid.*

Voorts wordt in de visie het belang van “andere economische dragers” aangestipt. Aangegeven wordt dat het landelijk gebied primair bedoeld zou moeten zijn voor functies die bij het buitengebied horen. Wel zijn functies als wonen en werken vanuit sociaal-economisch oogpunt van belang voor de leefbaarheid van het platteland, zij het ondergeschikt en ten behoeve van het karakter van het buitengebied: dat moet landelijk blijven. De “rode functies” (landelijk wonen en VAB) kunnen de ‘groene’ ambities voor het landelijk gebied financieel ondersteunen.

### ▪ Structuurvisie Eiland van Schalkwijk



Ook in de structuurvisie (2011) wordt het belang van niet-agrarische bedrijven voor het buitengebied aangestipt. Gesteld wordt dat lokale bedrijven in met name Schalkwijk bestaat uit werknemers uit het dorp zelf: *Bedrijven zijn immers de hoeksteen van de samenleving en zijn sponsoren van het verenigingsleven. Het voortbestaan en verder ontwikkelen van deze en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid is van belang voor de vitaliteit van het gebied en past bij de ondernemingsgeest op het eiland.* Ook in het onderdeel "people, planet, profit" wordt onder het kopje "profit" hier aandacht aan besteed in de visie: *Het is de ambitie om, passend in de visie, de vestigingsvoorwaarden voor bedrijven te verbeteren. Mits passend binnen de visie moeten bestaande bedrijven een verantwoorde groei kunnen doormaken.*

Het gaat dan echter om bedrijven die op zichzelf een bijdrage leveren aan de uitvoering van de visie; met andere woorden: bedrijven die actief zijn binnen het recreatieve domein, waaronder horeca. De structuurvisie geeft derhalve geen aanknopingspunten voor vestiging en verplaatsing van andere (zijnde niet-recreatieve) niet-agrarische bedrijven.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het Eiland van Schalkwijk een zogenaamde experimenteerstatus heeft. Dit betekent dat initiatieven die een maatschappelijke meerwaarde hebben en zodoende bijdragen aan de structuurvisie, in beginsel positief beantwoord worden.

## • Afwegingskader

### o Bestaande bedrijfslocaties

Stopt een bedrijf op een bepaalde locatie, dan kan op die vrijkomende locaties in principe een ander niet-agrarisch bedrijf gevestigd worden. Conform het gemeentelijk en Provinciaal beleid kunnen dit alleen vergelijkbare bedrijven zijn, zodat geen (extra) hinder voor de omgeving ontstaat. Doorgaand zijn daarom bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst) op elke locatie met een bedrijfsbestemming zonder meer mogelijk.

### o Verplaatsingen

Met deze visie wordt beleid geformuleerd voor verplaatsingen van bedrijven *binnen* het buitengebied. In de voorgaande hoofdstukken is reeds het belang van behoud van bedrijvigheid in het buitengebied aangeduid, waarbij de maatschappelijke (meer)waarde van een bedrijf centraal staat. Voortbouwend op het bestaande beleid staat daarom centraal dat een initiatief een maatschappelijke meerwaarde moet hebben. Deze maatschappelijke meerwaarde kan bijvoorbeeld bestaan uit:

- Ontstening van het buitengebied. De verplaatsing bewerkstelligt een 0-situatie voor het m2 bebouwing, maar zorgt bij voorkeur naar een vermindering daarvan.
- Sloop van bedrijfsgebouwen en –verharding op de bedrijfslocatie die verlaten wordt.
- De toevoeging van ruimtelijke kwaliteit: in hoeverre zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in zijn totaliteit?
- Het behouden of opknappen van waardevolle bebouwing. Wordt er bijvoorbeeld door de verplaatsing een gemeentelijk monument opgeknapt? Of wordt bebouwing die anderszins waardevol is behouden?
- De verplaatsing levert geen beperking op in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven (zowel agrarisch als niet-agrarisch).
- Aard van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven met een hoge milieubelasting zullen andere effecten op de omgeving hebben bij verplaatsing dan minder belastende bedrijven.
- De verwevenheid met de economie en maatschappij in het buitengebied. In hoeverre gaat het om een bedrijf dat van oudsher betrokken is met de omgeving waar het gevestigd is? Werken er bijvoorbeeld veel mensen uit de directe omgeving?
- Rekening houden met milieuzonering uit de VNG-lijst.
- Er wordt aandacht besteed aan het aspect water.

In aanvulling op de maatschappelijke meerwaarde is het bij elk initiatief belangrijk dat er een goede belangenafweging plaats vindt. Bestaande bedrijven moeten niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de komst van een nieuw bedrijf. Dit houdt bijvoorbeeld in dat bij de



---

beoordeling van een initiatief gekeken moet worden naar de maximale bestaande planologische mogelijkheden van omliggende percelen (bedrijven en burgers).

o **Overleg Provincie Utrecht en HDSR**

Afsluitend dient opgemerkt te worden dat het voorgaande het gemeentelijke afwegingskader vormt. Voor alle verzoeken op het gebied van bedrijfsverplaatsingen binnen het buitengebied, geldt dat deze afgestemd zullen moeten worden met de andere overheden, te weten de Provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Een positieve houding van de drie overheden draagt in hoge mate bij aan de uitvoerbaarheid van de plannen.