

Wonen op de deel



Boerderij Rakhorst Zwolseweg Heerde

*Een onderzoek naar de rol van gemeenten bij het omvormen van
een agrarische bestemming naar een woonbestemming*

I.J.H. Verhoef
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Wonen op de deel

*Een onderzoek naar de rol van gemeenten bij het omvormen van
een agrarische bestemming naar een woonbestemming*

*I. J. H. Verhoef
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Afstudeeronderzoek van de opleiding Sociale geografie en planologie
Afstudeerrichting Vastgoedkunde*

Groningen, augustus 2007

Voorwoord

Deze afstudeerscriptie vormt de afronding van mijn studie Economische Geografie richting Vastgoed aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Toen ik op het punt kwam om een afstudeeronderwerp te bedenken, was het duidelijk iets te gaan doen met boerderijen. Ik ben in het pittoreske Kockengen (in de gemeente Breukelen) opgegroeid en heb tot mijn studententijd in het buitengebied van dit kleine dorpje gewoond. De geur van gras, mest en koeien is mij dus niet vreemd. Helaas is de laatste jaren te merken dat het aantal agrarische bedrijven fors is afgenomen, ook in Kockengen. De boer en zijn gezin maakt plaats voor mensen uit de stad.

Dit verschijnsel leek mij een interessant onderwerp om eens nader te bestuderen en een onderwerp voor mijn scriptie was geboren!

Graag wil ik mijn begeleider vanuit de faculteit, de heer Dorenbos, bedanken voor zijn kritische en heldere blik op mijn hoofdstukken. Daarnaast wil ik natuurlijk ook de mensen van de gemeenten bedanken die tijd hebben willen vrijmaken voor een interview.

Rest mij u nog veel leesplezier te wensen.

Ingrid Verhoef
Groningen, augustus 2007

Samenvatting

1. Inleiding

Volgens het CBS beëindigen gemiddeld acht boeren per dag hun bedrijf. De boerderij verliest zijn functie. Na verloop van tijd komen de meeste boerderijen in handen van particulieren. In dit onderzoek worden de mogelijkheden van functieverandering onderzocht. 'Hoe ziet de praktijk van herbestemming van agrarische naar woonbestemming eruit bij gemeenten' luidt de probleemstelling. De doelstelling van het onderzoek is het inzichtelijk maken welke rol een gemeente inneemt in het omvormen van een agrarische bestemming naar woondoeleinden.

2. Onderzoeksopzet

Aan de hand van de probleemstelling is een aantal onderzoeksvragen opgesteld. Een deel daarvan is door middel van een literatuurstudie opgelost. Om deze literatuur te verduidelijken of aan te vullen zijn er interviews gehouden bij veertien landelijke gemeenten.

3. Platteland

Het platteland is in drie dimensies te vangen. De morfologische dimensie staat voor de hoeveelheid bebouwing, de functionele staat voor groene of rode activiteiten en de culturele dimensie staat voor de mentaliteit van de bevolking. Iedereen kan verschillende waarden toekennen aan deze drie dimensies, zodoende is het platteland niet voor iedereen hetzelfde. Bovendien verandert platteland in de tijd en in de perceptie van mensen.

De landbouw op dit platteland heeft grote veranderingen ondergaan door de invloed van modernisering en milieueisen. Daardoor zijn de marges voor de boeren afgenomen; de kosten werden hoger en de opbrengsten stagneerden. Door middel van verbreding en verdieping kunnen boeren nog wel andere inkomsten genereren maar bedrijfsbeëindigingen zijn aan de orde van de dag. Waren er in 1980 nog 144.994 geregistreerde landbouwbedrijven, in 2005 waren dat er nog 81.830. De afname heeft zich in elke richting voorgedaan maar het is opvallend dat vooral veel kleine bedrijven zijn gestopt en de grote bedrijven steeds groter zijn geworden. Veel boeren beëindigen hun bedrijf ook omdat ze niet kunnen uitbreiden of dat ze geen opvolger hebben. Bedrijfsopvolging wordt de laatste jaren steeds meer een rationele afweging in plaats van een traditionele.

4. Boerderijen

Het is niet mogelijk om het begrip 'boerderij' eenduidig te definiëren. Wel is zeker dat de boerderij in het verleden een multifunctioneel, agrarisch bouwwerk was, waarin gewoond, gewerkt en opgeslagen werd. Bovendien was er een sterke relatie met de omliggende gronden; per streek werd de bedrijfsvoering bepaald door de grond. Dit resulteerde in een streekeigen karakter van agrarische bebouwing dat nu deel uitmaakt van ons cultureel erfgoed.

De afgelopen jaren zijn veel historische boerderijen gesloopt. Als een boerderij niet op de monumentenlijst staat (7%) kan deze zonder veel problemen gesloopt worden. Gebouwen die langdurig leegstaan kunnen leiden tot verpaupering. Gelukkig kunnen boerderijen behouden blijven door hergebruik. De boerderij krijgt een andere bestemming in de vorm van wonen of andere kleinschalige bedrijvigheid. De bijbehorende grond wordt opgekocht door boeren in de omgeving. De grond blijft dus in gebruik als agrarische grond. Bij de vraag naar boerderijen is de ligging van belang. Vooral bij stedelijke concentraties (overdruk) bestaat een grote vraag naar voormalige boerderijen. Door nieuwe bewoning kan de leefbaarheid van het platteland weer versterkt worden.

5. *Woonvoorkeuren*

Welvaart, toenemende mobiliteit en ICT hebben ervoor gezorgd dat een grotere groep mensen zijn keuzevrijheid op de woningmarkt heeft kunnen vergroten. Tegenwoordig is er sprake van een grote groep tweeverdieners; en een grotere vraag naar verscheidenheid aan woontypen. De aanwezigheid van buitenruimte en woonomgeving zijn belangrijker geworden. Op basis van dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing is een indelingen in vijf woonmilieus te maken. Het aandeel van traditionele gezinnen, jonge tweepersoonshuishoudens en 'lege nest'- huishoudens is suburbaan georiënteerd. Van alle verhuisgeneigde wil 23% landelijk wonen. Er bestaat de komende jaren dus nog een aanzienlijke vraag naar het 'landelijk-dorps woonmilieu'. De vraag naar woonboerderijen komt vooral van bewoners van een eengezinswoning die in een expansiefase zitten. Bij locatievoorkeuren komt de vraag grotendeels uit de regio zelf. Men is blijkbaar gebonden door werk en relaties.

6. *Beleidskaders, wetgeving en subsidie*

In de Nota Ruimte worden de mogelijkheden voor hergebruik in het buitengebied verruimd. Dit is nodig omdat de hoeveelheid overbodige of leegstaande bebouwing toeneemt en er grote vraag is naar landelijk wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Het aantal regels wordt verminderd en er komt meer ruimte voor decentrale overheden, private partijen en burgers. Maar als er gebouwd wordt op het platteland moet dit wel passen binnen het bestemmingsplan. Andere functies, anders dan in het bestemmingsplan staan aangegeven moeten worden aangevraagd bij de gemeenten. Dit gebeurt op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). Om aan de slag te gaan met de verbouwing is er nog een bouwvergunningen nodig en moet het bouwwerk voldoen aan het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Ook wordt het bouwplan getoetst aan de architectonische eisen van de omgeving door de welstandcommissie. Een monumentenvergunning is ook een vereiste als het pand een rijksmonument is. Tenslotte zijn er ook soms sloop- en kapvergunningen noodzakelijk. De financiering van de verbouwing moet zelf worden opgebracht. Als het verbouwde pand een monument is kan er aanspraak worden gedaan op subsidie in de vorm van een laagrentende lening.

7. *Woonfuncties in de praktijk*

Om erachter te komen hoe gemeenten in de praktijk met functieveranderingen om gaan, zijn 14 interviews gehouden met gemeentelijke ambtenaren van de afdelingen Ruimtelijke Ordening of Bouw en Woningtoezicht. De gemeenten die zijn gekozen liggen in landelijk gebied en zijn redelijk verspreid door Nederland. Gevraagd is onder andere naar het beleid van gemeenten t.a.v. agrarische gebieden, wat gemeenten vinden van agrarische bedrijfsbeëindigingen, wat de wenselijke richting is op het gebied van functieverandering, of er gemeentelijke cijfers zijn, welke stappen er genomen moeten worden door een burger om een boerderij te verbouwen, welke vergunningen hiervoor nodig zijn en hoe gemeenten aankijken tegen kleinschalige bedrijvigheid.

Iedere gemeente wil dat boerenbedrijven behouden blijven in het landelijk gebied; boeren zorgen voor beheer van het landschap, groene diensten en levendigheid. Daarom krijgen boeren van gemeenten ook meer ruimte om hun bedrijf voort te zetten; ze mogen intensiever boeren op een groter oppervlak en kunnen soms ook in deeltijd een milieuvergunning aanvragen (voorheen was dit niet mogelijk) Gemeenten die te maken hebben met reconstructiegebieden zien echter graag dat de landbouw zich in speciaal aangewezen gebieden (landbouwontwikkelingsgebieden) gaat concentreren. De verwevingsgebieden en extensiveringgebieden worden dan voor natuur of recreatie in gebruik genomen. Tegenover functieveranderingen staan gemeenten positief; woonfuncties zijn gewenst omdat dit niet veel overlast geeft in het landelijk gebied. Er mag gewoon worden in het hoofdgebouw van de boerderij en de 'deel', die daaraan vast zit. Pas als aan de buitenkant van de boerderij iets veranderd gaat worden of de draagconstructie wordt aangetast, moet er een bouwvergunning bij de gemeente worden aangevraagd. Pas als de

agrarische bestemming is omgezet in een woonbestemming mag er gebouwd worden. De bouwvergunning wordt onder andere getoetst aan milieu. Op 50 meter afstand van een agrarische bestemming mag echter geen woonbestemming komen. Deze stankcirkels zijn bedacht om de zittende boer te beschermen tegen klachten van burgerbewoning. Sinds 1 januari 2007 zijn de stankcirkels echter veranderd in geurcirkels en is het beleid iets soepeler geworden; de geurbelasting wordt nu bepaald op basis van één veehouderij die de meeste geur veroorzaakt, de gezamenlijke geurbijdrage van alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied en te verwachte geurhinder. Op grond van maatgevende geurhinder beslist de gemeenteraad dan of de toekomstige situatie acceptabel is en of er een agrarische bestemming een woonbestemming mag krijgen. Meegenomen wordt ook de gewenste ontwikkeling van het gebied. Bij de bouwvergunning speelt welstand ook een belangrijke rol net als een bouwverordening (in hoofdstuk 5 staan alle vergunningen ook opgesomd) Er zijn verschillende mogelijkheden om een bestemmingsplan te wijzigen (artikel 11 WRO; binnenplanse vrijstelling, artikel 15 WRO; een nader uit te werken plan of artikel 19 WRO; een procedure als al het andere is uitgeput) De tijd die hiervoor nodig is, is afhankelijk van de procedure die gevolgd wordt; de 'artikel-19-procedure' neemt de meeste tijd in beslag. Dit kan soms 9 tot 12 maanden duren voordat de bestemming gewijzigd is. Dit komt door de inzage -termijnen en de mogelijkheden voor bezwaar en beroep. Als het bestemmingsplan rond is kunnen bewoners gaan bouwen.

Kleinschalige bedrijvigheid wordt ook toegestaan in oude boerderijen. Voor deze bedrijvigheid wordt categorie 1 en 2 van bedrijven en milieuzonering gebruikt. Dan kan gedacht worden aan een kantoortje aan huis met vrije beroepen zoals makelaar, accountant of arts. Ook catering, maneges, detailhandel of kinderopvang zijn toegestaan zolang er maar geen milieuvergunning aangevraagd hoeft te worden. Op de vraag wat de positieve punten van gemeenten zijn op het gebied van herbestemming wordt vaak door gemeenten geantwoord dat ze vrij soepel met regels omgaan, dat ze met de burger meedenken en dat de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid talrijk zijn. Als knelpunt noemen ze vaak de milieuwetgeving die de woonfuncties vaak wel belemmeren.

Inhoudsopgave

Voorwoord	I
Samenvatting	II
Inhoudsopgave	V
Lijst met figuren en tabellen	IX
1. Inleiding	
1.1 Aanleiding van het onderzoek	1
1.2 Probleembeschrijving	1
1.3 Probleem- en doelstelling	1
1.4 Onderzoeksvragen	2
1.5 Onderzoeksmethode	2
1.6 Conceptueel model	3
1.7 Opbouw van het rapport	4
2. Platteland	
2.1 Inleiding	5
2.2 Het begrip platteland	5
2.3 Dimensies om platteland te omschrijven	5
2.3.1 Morfologische dimensie	6
2.3.2 Functionele dimensie	7
2.3.3 Culturele of mentale dimensie	7
2.4 Ontwikkelingen in de landbouw	8
2.4.1 De- ruralisatie van de landbouw	8
2.4.2 Verdieping en verbreding	9
2.5 Teruggang van de landbouw	10
2.5.1 Afname van het aantal agrarische bedrijven	11
2.5.2 Bedrijfs grootte	11
2.5.3 Opvolging	12
2.5.4 Arbeidsvolume	12
2.5.5 Emigratie	12
2.6 Plattelandsontwikkeling	13
2.7 Conclusie	13
3. Boerderijen	
3.1 Inleiding	14
3.2 'De' boerderij	14
3.2.1 Boerderijbouw in Nederland	15
3.3 Context	15
3.3.1 Functioneel	15
3.3.2 Planologisch	16
3.3.3 Landschappelijk	16
3.3.4 Cultuurhistorisch	16
3.4 Processen	16
3.5 Omgaan met boerderijen die geen agrarische functie meer hebben	17
3.5.1 Slopen van boerderijen	18
3.5.2 Functieverandering	18

3.6	Bewoners en woonmilieu van boerderijen	19
3.6.1	Woonmilieu waarin boerderijen staan	19
3.6.2	Bewoners van boerderijen	19
3.7	Conclusie	19
4	Woonvoorkeuren	
4.1	Inleiding	20
4.2	Nota ‘Mensen, Wensen, Wonen’	20
4.2.1	Woningbehoefte Onderzoek (WBO)	21
4.2.2	Woononderzoek Nederland (WOoN)	21
4.3	Maatschappelijke ontwikkelingen	21
4.4	Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	22
4.5	Woonmilieus	22
4.6	Verhuismotieven	23
4.7	Vraag landelijk- dorps wonen	24
4.7.1	Verschillende in woonwensen landelijk- dorps wonen	25
4.7.2	Vraag naar (woon)boerderijen	26
4.8	Aanbod landelijk gebied	27
4.8.1	Aanbod landelijk wonen op Funda	28
4.9	Conclusie	29
5	Beleidskaders, wet- en regelgeving	
5.1	Inleiding	30
5.2	Beleidskaders van het Rijk	30
5.2.1	Nota’s Ruimtelijke Ordening	30
5.2.1.1	De Nota Ruimte	31
5.2.2	Planologische kernbeslissing (PKB)	31
5.2.3	Agenda voor een Vitaal Platteland	31
5.2.4	Plattelandsontwikkelingsplan	32
5.2.5	Nota Belvédère	32
5.3	Provinciaal beleid	32
5.3.1	Streekplan	32
5.3.2	Ruimte voor functieveranderingen	33
5.4	Gemeentelijk beleid	33
5.4.1	Bestemmingsplan	34
5.4.1.1	Bestemmingsplannen en functieverandering	34
5.4.1.2	Geurhinder	35
5.4.2	Gemeentelijke voorkeur voor wonen of bedrijvigheid	36
5.5	Oude boerderijen en hun nieuwe functie	36
5.5.1	Bewoning door meerdere huishoudens	36
5.6	Wetgeving op het gebied van bouwen	36
5.6.1	Bouwvergunning	37
5.6.2	Bouwbesluit	37
5.6.3	Welstandsnota	37
5.6.4	Monumentenvergunning	38
5.6.4.1	Monumentensubsidie	38
5.7	‘Ruimte voor Ruimteregeling’	39
5.8	Conclusie	39

6 Woonfuncties in de praktijk	
6.1 Inleiding	40
6.2 Achtergrondinformatie interviews	40
6.3 Visie	42
6.3.1 Gemeentelijk beleid t.a.v. agrarische gebieden en agrarische bedrijfsbeëindigingen	42
6.3.2 Gemeentelijke visie t.a.v. functieveranderingen	44
6.4 Cijfers	46
6.5 Organisatorisch	47
6.5.1 Principeverzoek	48
6.6 Vergunningen	48
6.6.1 Milieu	48
6.6.2 Bestemmingsplan	48
6.6.3 Aparte vergunningen	49
6.6.4 Sloop van boerderijen	50
6.6.5 Bijgebouwen	50
6.6.6 Woongedeelte van de boerderij	52
6.6.7 Meerdere huishoudens	52
6.6.8 Kleinschalige bedrijvigheid	53
6.7 Advies	54
6.7.1 Sterke en zwakke punten op het gebied van functieverandering	54
6.7.2 Waarde van een woonfunctie	56
6.8 Conclusie	56
7 Conclusie en aanbevelingen	
7.1 Inleiding	58
7.2 Conclusies	58
7.3 Aanbevelingen	60
Literatuurlijst	62
Literatuur	
Nota's	
Internet	

Bijlagen

Bijlage I	Lijst met gebruikte afkortingen	66
Bijlage II	Lijst van geïnterviewde personen	67
Bijlage III	Vragenlijst interviews	68
Bijlage IV	Uitwerking interviews	70
Bijlage V	Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen die in gemeenten liggen waar een interview heeft plaatsgevonden	89
Bijlage VI	Per provincie de bijbehorende gemeenten	92
Bijlage VII	Categorieën bedrijven en milieuzonering	104
Bijlage VIII	Stappen in het bouwproces	105
Bijlage IX	Woordenlijst boerderijtermen	

107

Lijst met figuren en tabellen

Lijst met figuren

Figuur 1.1	Schematisch plan van aanpak	3
Figuur 2.1	Indeling stad en land op basis van adressendichtheid en percentage bebouwing	7
Figuur 2.2	Boerderijen met neveninkomsten	9
Figuur 2.3	Boerenbedrijven en landbouwgrond	10
Figuur 4.1	Ligging van de dertien woonmilieus in Nederland	24
Figuur 4.2	Woningbehoefte naar eigendom per woonmilieu	25
Figuur 4.3	Vrijkomende agrarische bedrijven in de periode 1998-2008, berekend op basis van opvolging	27
Figuur Bijlage VI.1	Nederland en haar provincies	92
Figuur Bijlage VI.2	Provincie Drenthe	93
Figuur Bijlage VI.3	Provincie Groningen	93
Figuur Bijlage VI.4	Provincie Friesland	94
Figuur Bijlage VI.5	Provincie Overijssel	95
Figuur Bijlage VI.6	Provincie Gelderland	96
Figuur Bijlage VI.7	Provincie Utrecht	97
Figuur Bijlage VI.8	Provincie Zuid- Holland	97
Figuur Bijlage VI.9	Provincie Noord- Holland	99
Figuur Bijlage VI.10	Provincie Zeeland	100
Figuur Bijlage VI.11	Provincie Noord- Brabant	102
Figuur Bijlage VI.12	Provincie Limburg	103
Figuur Bijlage VI.13	Provincie Flevoland	103
Figuur Bijlage VII.1	Categorieën bedrijven	104

Lijst met tabellen

Tabel 2.1	Adressendichtheid- het aantal adressen per km ² en het percentage bebouwd gebied	6
Tabel 2.2	Landbouwtelling op nationaal niveau	11
Tabel 2.3	Aantal agrarische bedrijven naar oppervlakte cultuurgrond	11
Tabel 2.4	Regelmatig werkende arbeidskrachten	12
Tabel 3.1	Indeling in boerderijen	17
Tabel 4.1	Typologie van vijf en dertien woonmilieus	23
Tabel 4.2	Verskillende voorkeuren voor wonen in het landelijk- dorps woonmilieu	26
Tabel 4.3	Te koop staand agrarische objecten te koop per provincie/bedrijfssoort	28
Tabel 6.1	Beleid in agrarische gebieden en de visie van gemeenten t.a.v. agrarische bedrijfsbeëindigingen	43
Tabel 6.2	De wenselijke richting van functieverandering	45
Tabel 6.3	Cijfers bedrijfsbeëindigingen omvormingen tot woonboerderij	47
Tabel 6.4	Slopen van boerderij, opbouw en bedrijfsgebouwen	51
Tabel 6.5	Wonen en huishoudens	53
Tabel 6.6	Sterke en zwakke punten op het gebied van functieverandering	55

1 Inleiding

Aanleiding van het onderzoek

Door veranderingen in de agrarische sector is het aantal landbouwbedrijven de laatste jaren verminderd. Volgens het CBS beëindigen gemiddeld acht boeren per dag hun bedrijf en van de overgebleven bedrijven is ruim de helft te klein om er nog een volledig inkomen uit te halen. De vrijgekomen grond is grotendeels naar andere landbouwbedrijven gegaan, die hiermee via schaalvergroting wel hun toekomstperspectief weten te verbeteren. Verbreding en verdieping in de landbouw zorgen er tevens voor dat de landbouw zich vermengt met andere functies zoals wonen, werken, natuur en recreatie.

Hoewel er heel wat boerderijen direct of kort na de beëindiging van de agrarische functie zijn afgebroken, is het merendeel blijven staan. Het voormalige bedrijfsgedeelte verliest weliswaar zijn functie, maar aangezien een boerderij doorgaans bestaat uit een woon- en een bedrijfsgedeelte, behoudt zij in ieder geval haar potentieel om in te wonen. Aanvankelijk zijn de voormalige boerengezinnen in de boerderij blijven wonen, maar na verloop van tijd komen de meeste boerderijen toch in andere handen. Er zijn veel boerderijen overgenomen door particulieren.

Plaatselijk lijkt wonen dus de meest dominante gebruiksvorm in het landelijke gebied geworden. Soms is hierbij de bestaande bebouwing aangepast, soms is er gesloopt en opnieuw gebouwd. Dit verschijnsel is heel kenmerkend voor de ontwikkeling die het Nederlandse platteland in de tweede helft van de twintigste eeuw doormaakt. Woonboerderijen zijn een bekend fenomeen geworden op het platteland. Daarnaast treffen we allerlei soorten niet-agrarische bedrijvigheid in voormalige boerderijen aan.

1.2 Probleembeschrijving

Het historische en karakteristieke van het landelijke gebied gaat verloren omdat veel boeren hun bedrijf beëindigen. Onduidelijk is om hoeveel boeren het gaat en wat er na verkoop met deze voormalige agrarische bedrijven gebeurt. Als deze boerderijen in handen komen van particulieren, wat zijn dan de mogelijkheden om een functie te veranderen; waar mag gewoonnd worden en welke vergunningen moeten worden aangevraagd bij een verbouwing.

1.3 Probleem- en doelstelling

Naar aanleiding van de probleembeschrijving (Baarda, 1999) kan de volgende probleemstelling worden geformuleerd:

Hoe ziet de praktijk van het omvormen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming eruit bij gemeenten?

De daaruit vloeiende doelstelling van het onderzoek is:

Het inzichtelijk maken welke rol gemeenten innemen bij het omvormen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

1.4 Onderzoeksvragen

Om de doelstelling te verwezenlijken zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld:

1. *Wat wordt er onder landelijk gebied verstaan en wat is de positie van de landbouw hierin?*
2. *Hoeveel boerderijen hebben geen agrarische functie meer en wat gebeurt er met deze boerderijen?*
3. *Wat zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt, welke maatschappelijke ontwikkelingen spelen een rol en hoe vertaald zich dit in de vraag naar landelijk wonen?*
4. *Welke beleidskaders, wet- en regelgeving zijn er voor bouwen?*
5. *Hoeveel boerderijen krijgen jaarlijks een woonbestemming in plaats van de oorspronkelijke agrarische bestemming?*
6. *Hoe gaan gemeenten in de praktijk om met het omvormen van een agrarische naar een woonbestemming?*

Om de vragen te kunnen beantwoorden zal onderzoek gedaan moeten worden.

1.5 Onderzoeksmethode

In de eerste fase van het onderzoek is een uitgebreide literatuurstudie gedaan. Hierbij is gebruik gemaakt van wetenschappelijke artikelen, boeken en Internet om zo een goed beeld te krijgen van het kader waarin het onderzoek kan worden geplaatst. Verder zijn verschillende Nota's gebruikt om het beleidskader vast te stellen.

In de tweede fase zijn verschillende interviews gehouden om meer specifieke informatie te krijgen en om de onduidelijkheden uit de literatuur weg te nemen. Deze zijn face-to-face afgenomen maar een enkele keer ook telefonisch. Er is gesproken met een aantal gemeenteambtenaren van verschillende afdelingen zoals Ruimtelijke Ordening en Bouw & Woningtoezicht. Een overzicht van de betreffende personen staat in bijlage II. Om meer te weten te komen over de rol die de gemeente vervult bij het omvormen van boerderijen met een agrarische bestemming naar boerderijen met een woonbestemming, zijn vragen gesteld. Er is onder andere gevraagd naar de gemeentelijke visie t.a.v. agrarische gebieden, de gemeentelijke visie t.a.v. de wenselijke richting van functieverandering, het aantal bedrijfsbeëindigingen dat plaats heeft gevonden in de gemeente, welke vergunningen een burger moet aanvragen als hij zijn boerderij wil verbouwen en hoe er door gemeenten over kleinschalige bedrijvigheid wordt gedacht. De interviewvragen kunnen worden nagelezen in bijlage III.

De gemeenten waar interviews zijn gehouden liggen verspreid door heel Nederland maar zijn niet willekeurig gekozen. Er is rekening gehouden met de grootte van het grondgebied van de gemeente en de hoeveelheid landelijke dorpen, gehuchten en kleine kernen die in de gemeente liggen. In bijlage V staan de betreffende gemeenten waar een interview heeft plaatsgevonden. Bijlage VI geeft een beeld van alle gemeenten in Nederland met hun ligging en grootte, zodat kan

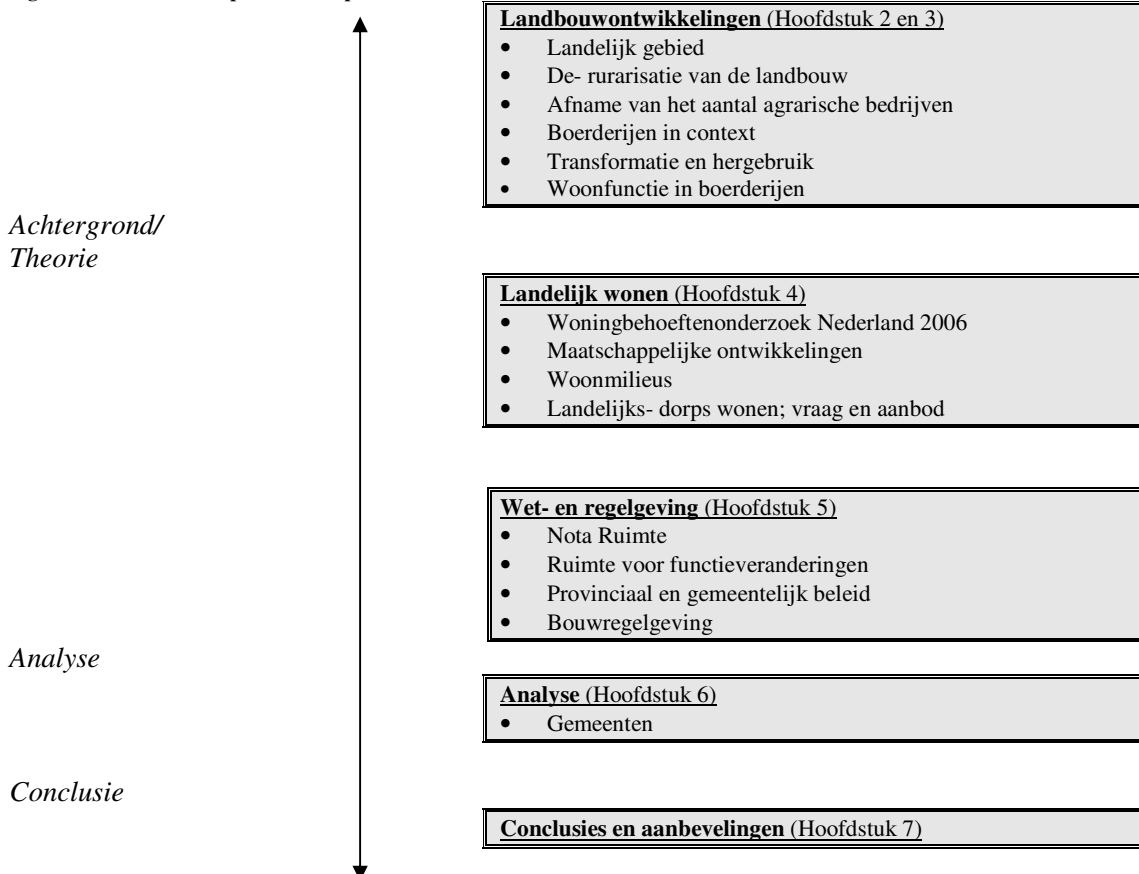
worden gezien uit welke gemeenten een selectie is gemaakt. Het type onderzoek dat is uitgevoerd voor dit afstudeerproject is kwalitatief van aard; naast literatuuronderzoek geven interviews een beeld van de praktijk.

1.6 Conceptueel model

Een conceptueel model is een grafische weergave hoe verschillende begrippen onderling samenhangen. Op basis van de voorgaande paragrafen kan het onderstaande model, figuur 1.1 opgesteld worden. Het model bestaat uit drie delen: achtergrond/theorie, analyse en conclusie.

- I Het theoretische model wordt opgebouwd uit de delen: platteland, boerderijen, woonvoorkeuren en beleidskaders en wetgeving.
- II In het analysedeel zijn de interviews verwerkt; deze zijn bedoeld om eventuele onduidelijkheden uit de literatuur op te helderen.
- III Uiteindelijk is er op basis van deel I en II een conclusie getrokken die wordt gevolgd door een aantal aanbevelingen.

Figuur 1.1: Schematisch plan van aanpak



1.7 Opbouw van het rapport

Het rapport is opgebouwd aan de hand van de onderzoeksvragen die in paragraaf 1.4 zijn beschreven. Na dit eerste hoofdstuk, waarin het doel van het onderzoek en de probleemstelling zijn geformuleerd, wordt er in hoofdstuk twee met het theoretisch kader begonnen. Hierin worden de belangrijkste kenmerken van het platteland beschreven. Er wordt ingegaan op de rol die de landbouw hierin speelt en wat de redenen zijn waarom zoveel boeren met hun boerenbedrijf stoppen. Dit alles wordt geïllustreerd met cijfers over opvolging, bedrijfsgrootte en verbreding en verdieping.

Hoofdstuk drie is hier een vervolg op; er wordt in dit hoofdstuk beschreven wat er onder een boerderij verstaan wordt en in welke context boerderijen gezien kunnen worden. Tevens wordt beschreven hoeveel boerderijen er verdwijnen en wat er met deze boerderijen gedaan kan worden; transformeren, conserveren of slopen. Ook is uiteengezet wie deze boerderijen bewonen en in welk type woonmilieu boerderijen voorkomen. De hoofdstukken twee en drie vormen het raamwerk voor het verdere deel van de scriptie.

Het daaropvolgende hoofdstuk (vier) gaat over woonvoorkeuren. Inzichtelijk wordt gemaakt hoe de overheid aan cijfers over wonen komt en wat de recente ontwikkelingen op de woningmarkt zijn. Maatschappelijke ontwikkelingen spelen hierin een grote rol. Vraag en aanbod van landelijk wonen wordt uiteengezet en ook Funda wordt geraadpleegd.

Het vijfde hoofdstuk gaat over beleidskaders en wetgeving van de overheid. Omdat alle wetgeving met elkaar verweven is, wordt begonnen met het Rijk en de Nota Ruimtelijke Ordening. Via de provinciale wetgeving wordt er naar de gemeentelijke wetgeving gegaan; in bestemmingsplannen staat hoe gemeentelijke grond gebruikt mag worden. Vergunningen en monumentenwetgeving komen ook in dit hoofdstuk aan bod. Hoofdstuk vijf vormt samen met het vierde hoofdstuk de uitwerking van het onderzoek.

Hoofdstuk zes, het analysedeel van het rapport, beschrijft hoe gemeenten in de praktijk omgaan met het omvormen van agrarische bestemmingen in woonbestemmingen. Aan bod komt de visie, de organisatorische kant en de vergunningen die bij een verbouwing nodig zijn.

Het laatste hoofdstuk, zeven, behandelt de resultaten van het onderzoek. Door middel van een conclusie worden een aantal zaken nog eens op een rijtje gezet. De scriptie wordt afgesloten met een antwoord op de probleemstelling. Tot slot worden er nog enkele aanbevelingen gegeven die van belang kunnen zijn voor toekomstige omvormingen.

2 Platteland

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gestart met een omschrijving van het begrip platteland. Er wordt een classificatie in dimensies gemaakt en het platteland wordt voor Nederland in kaart gebracht. Vervolgens worden ontwikkelingen in de landbouw beschreven en welke invloed deze ontwikkelingen hebben op de afname van het aantal agrarische bedrijven. Nieuwe manieren van inkomstenwerving zoals verbreding en verdieping komen aan bod en er worden cijfers gegeven over bedrijfsgrootte en opvolging. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een korte conclusie.

2.2 Het begrip platteland

Wat is nou precies platteland? Volgens de Dikke van Dale is platteland 'het open veld; het buiten de steden gelegen land dat minder dichtbevolkt is' Strijker (1999) vindt dat de term platteland moeilijk is te operationaliseren terwijl iedereen wel een beeld van platteland heeft.

De bovenstaande algemene omschrijving wordt vaak aangevuld met zaken die kenmerkend zijn voor het platteland; het gebied is dunbevolkt, de bevolking is vooral werkzaam in de agrarische sector, de onderlinge verbondenheid is groot, de bevolking is overwegend gelovig en het leven is er relatief goedkoop (Janssen e.a.,1999) Maar platteland verandert en ook wat onder platteland verstaan wordt is aan verandering onderhevig (Huigen e.a., 1998)

Het beeld dat bestaat over wat typisch platteland is verschilt ook voor verschillende groepen (boeren, bewoners, milieuactivisten, projectontwikkelaars etc.) Dit komt omdat iedere groep weer verschillende prioriteiten toekent aan bepaalde elementen en dus een eigen beeld heeft van wat typisch landelijk is. De mate waarin een gebied landelijk wordt gevonden, wordt dus bepaald door de visie van de beslissende groep (Borgstein e.a., 1997) Jongeren leggen bijvoorbeeld meer nadruk op visuele aspecten zoals boerderijen, weilanden en koeien, terwijl ouderen platteland meer associëren met sociaal- culturele aspecten zoals rust, boeren en knus (van der Velden, 2001)

De beelden van wat typisch platteland is zijn aan te duiden als cultuurbeelden en deze verschillen in de tijd. Plattelandscultuurbeelden van vandaag zijn eigenlijk gebaseerd op het platteland van het gisteren. Bovendien geven ze ook een norm aan wat platteland zou moeten zijn (Haartsen et. al, 1998) Kortom; het platteland verandert en zal veranderen.

2.3 Dimensies om platteland te omschrijven

In plaats van over platteland kan ook gesproken worden over landelijke gebieden of over de Groene Ruimte (Borgstein e.a.,1997)

De landelijkheid van een gebied kan bepaald worden op basis van één of meerdere dimensies. Dit zijn terugkerende elementen in omschrijvingen van platteland. De mate van landelijkheid voor een gebied wordt bepaald door de score in een bepaalde dimensie. Deze score wordt weergegeven op een continue schaal die loopt van extreem stedelijk tot extreem landelijk. Een gebied kan op de drie dimensies verschillend scoren. In de praktijk blijkt dat vooral wordt uitgegaan van de morfologische dimensie om platteland te typeren.

2.3.1 Morfologische dimensie

Hierbij gaat het om de uiterlijke verschijningsvorm. Het gebied wordt landelijker naar mate de hoeveelheid bebouwing lager is. De methode kan per land verschillen omdat niet altijd dezelfde maatstaf gehanteerd wordt (Van Velden, 2000)

Internationaal heeft bijvoorbeeld de OECD¹ geprobeerd het begrip platteland af te bakenen met de bevolkingsdichtheid als maatstaf. Een gebied met minder dan 150 inwoners per km² geldt als 'rural' ofwel platteland, en als 'urban' als de bevolkingsdichtheid daarboven ligt. Maar als de OECD standaard in Nederland gebruikt wordt, dan zijn er hier geen landelijke gebieden (Van Velden, 2000)

Tabel 2.1 Adressendichtheid- het aantal adressen per km² en het percentage bebouwd gebied

		Oppervlakte	Bevolking
Landelijk	< 100 adressen per km ²	61%	13%
	< 10% van oppervlakte bebouwd		
Semi-landelijk	100- 500 adressen per km ²	28%	26%
	10% - 33,3% oppervlakte bebouwd		
Peri-urbaan	500-1.000 adressen per km ²	6%	15%
	33,3%- 75% oppervlakte bebouwd		
Stedelijk	>1.000 adressen per km ²	5%	46%
	75%- 100% oppervlakte bebouwd		

Bron: LEI, 2006

In ons land is de gemeente de basis voor de indeling (Borgstein e.a., 1997) Het CBS verstaat onder platteland alle gemeenten met een omgevingsadressendichtheid van minder dan 100 adressen per km². Gemeenten worden ingedeeld in één van stedelijkheidsklassen die variëren van stedelijk tot landelijk. In Tabel 2.1 is te zien wat de verhoudingen stedelijk en landelijk zijn.

Door gemeentelijke herindelingen zijn vergelijkingen in de tijd echter moeilijk te maken. Een ander nadeel is dat gemeenten met een groot, dun bevolkt buitengebied en een centrale stad in hun geheel als stedelijk gebied worden aangemerkt (LEI, 2006) Deze nadelen kunnen worden weggenomen met een indeling van stad en platteland op basis van de postcodegebieden.

Tussen stedelijk en landelijk liggen de twee tussencategorieën 'semi-landelijk' en 'peri-urbaan'. Verstedelijking is dan ook een geleidelijk proces; eerst komt er een verschuiving van landelijk naar 'semi-landelijk'. Het verlies van landelijk gebied doet zich het meest voor in de regio Amsterdam- Haarlem, Noord- Brabant, Noord- Limburg en de Betuwe (LEI, 2006)

2.3.2 Functionele dimensie

De morfologische dimensie wordt vaak aangevuld met functionele criteria; platteland wordt gekoppeld aan de activiteiten die in een gebied plaatsvinden (Van Velden, 2000) Activiteiten kunnen verdeeld worden in groene en niet-groene functies. Groene functies zijn gericht op het landelijk gebied zoals: land- en tuinbouw, natuur, openluchtrecreatie, waterbeheer- en waterwinning en delfstoffenwinning. Wanneer een gebied een groene functie vervult, wordt het volgens de functionele indeling als landelijk beschouwd.

¹ Organisation for Economic Co-operation and Development; is een samenwerkingsverband van 30 landen, waaronder Nederland, met als doel het harmoniseren van het economisch en sociaal beleid van de lidstaten.

Niet-groene functies vinden overal plaats, maar niet altijd in dezelfde mate. Het zijn woonfuncties, infrastructuur en de functie van de overige bedrijvigheid. Ze komen voor in zowel in stedelijk als landelijke gebieden. Gebieden met veel niet-groene functies worden als stedelijk gezien (Borgstein e.a., 1997) Maar intensivering in de landbouw maakt het bijvoorbeeld moeilijk om op basis van groene en niet-groene functies, aan te geven wat landelijke gebieden zijn (Huijgen e.a.,1998)

In onderstaande figuur (2.1) is te zien waar landelijke, semi landelijke, peri- urbaan en stedelijke gebieden liggen in Nederland gebaseerd op de morfologische dimensie.

Figuur 2.1: Indeling stad en land o.b.v adressendichtheid en percentage bebouwing



Bron: TPG statistisch bestand 2005, postcodekaart 2005, CBS Bodemstatistiek

2.3.3 Culturele of mentale dimensie

De derde functie om platteland te definiëren is de culturele dimensie; gericht op de verschillende samenlevingstypen. De mentaliteit van de bevolking staat centraal. Dan kan gedacht worden aan de frequentie van contacten tussen mensen of aan deelname aan verenigingsleven. Ook het gevoel van veiligheid kan meespelen. Op deze basis kan er weer een onderscheid gemaakt worden tussen stad en platteland (Borgstein e.a., 1997)

Deze tweedeling is overigens niet nieuw. De Duitse socioloog Ferdinand Tonnies zette al in 1887 twee samenlevingstypen tegenover elkaar: een overzichtelijke plattelandssamenleving (Gemeinschaft) waarin gebiedsbinding, persoonlijke relaties, gezin en familie de basiseenheden vormden. Daartegenover zette hij een meer op het individu gerichte, stedelijke samenleving (Gesellschaft) met meer onpersoonlijke en formele relaties (de Pater, 1996)

2.4 Ontwikkelingen in de landbouw

Het platteland werd vroeger beschouwd als agrarische land, waarin lange tijd het doel was om een zo groot mogelijke productie te halen. Maar de betekenis van de landbouw voor het landelijk gebied is in de afgelopen jaren teruggelopen; vooral als economische macht en werkverschaffer (Driessen e.a., 1995) De landbouw veranderd en trekt zich terug van landelijke gebieden; er kan gesproken worden van een de-ruralisatie van de landbouw (Huigen e.a., 1998)

2.4.1 De-ruralisatie van de landbouw

De-ruralisatie van de landbouw is het verschijnsel waarbij de relatie tussen de agrarische bedrijfsvoering en de directe ruimtelijke plattelandsomgeving – het dorp en zijn omgeving- in intensiteit afnemen. Dit is een gevolg van de modernisering van de landbouw die opgetreden is na de Tweede Wereldoorlog (Huigen e.a., 1998)

Het Nederlandse regeringsbeleid was erop gericht het voedseltekort dat zich voordeed na de Tweede Wereldoorlog zo snel mogelijk te verminderen. De landbouwproductie moest fors omhoog en zich concentreren rond kostprijsverlaging. Deze kostprijsverlaging is tot stand gekomen door specialisatie, intensivering en schaalvergroting. Hierdoor kon met veel minder arbeid hetzelfde werk gedaan worden (Huigen, e.a.,1998) Tussen 1950 en 1970 was er ook een grote uitbereiding van de landbouwgrond door inpoldering². Ook werd ruilverkaveling³ in de jaren vijftig en zestig een bekend verschijnsel (Driessen e.a., 1995) Zelfvoorziening ontstond dus alweer snel (Borgstein e.a., 1997)

De eerste crisis in de landbouw was een economische crisis, veroorzaakt door de modernisering. Deze modernisering heeft ertoe geleid dat de productiviteit enorm steeg. Maar door het teruglopen van de bevolkingsgroei en het doorschieten van de productie werden in de jaren '70 en '80 enorme overschotten geproduceerd; de beruchte melk- en boterbergen (Rienks e.a.,2003) In die jaren zijn echter door het toepassen van prijssubsidies dreigende dalingen van de prijzen tegengegaan zodat boerengezinnen nog steeds een redelijk inkomen hadden (Janssen e.a., 1999)

In de jaren tachtig blijft prijssubsidiering als beleidsinstrument nog gehandhaafd, maar tegelijk richt de overheid zich op het terugdringen van de productie (productiequota) Deze productiebeperking werd verdeeld over alle boeren en niet neergelegd in gebieden waar de productieomstandigheden het minst gunstig waren (Rienks e.a.) De prijsontwikkeling van landbouwproducten raakt achter bij de ontwikkeling van de productiekosten. Melkquotum⁴, bedoeld om de melkproductie aan banden te leggen, betekent een flinke investering en de kosten van overname worden zo hoger. Het melkquotum wordt net als grond een essentieel productiemiddel. Zonder quotum mag de boer geen liter melk produceren (Janssen e.a., 1999)

De tweede crisis is het maatschappelijk bewustzijn met betrekking tot het milieu. De geproduceerde hoeveelheden mest zijn nauwelijks nog te verwerken en hebben een grote aanslag op het milieu vanwege de uitstoot aan ammoniak en fosfor. De kostprijs wordt hoger omdat het verminderen van die uitstoot nieuwe investeringen met zich meebrengen die de productiekosten verder omhoog jagen. Investerings schuiven op die manier steeds meer op in de richting van milieu-investeringen zonder productieve waarde voor het bedrijf. (Rienks e.a.,2003)

² Een droogmakerij is een inpoldering van open water.

³ Nieuwe verdeling van gronden van boeren om zo grondversnippering en verspreide ligging van percelen tegen te gaan.

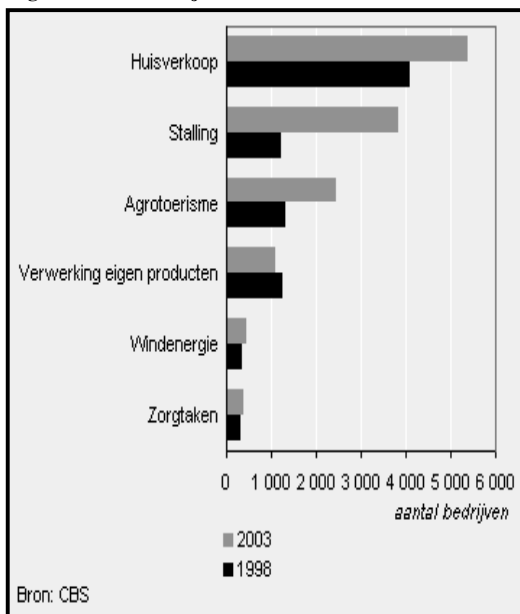
⁴ Sinds 1984; bedrijven hebben het recht jaarlijks een bepaalde hoeveelheid melk te produceren. Bij overschrijding moeten ze daarvoor een boete betalen, de zogenoemde superheffing. Het melkquotum kan verkocht worden en is grondgebonden. Het quotum kan alleen overgaan in combinatie met grond (Agri Holland, 2006)

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de economische situatie van de traditionele landbouw. De opbrengsten per eenheid product vanuit de landbouw zijn gedaald en de productiekosten zijn gestegen, vooral door noodzakelijke investeringen. Op deze manier zijn de economische marges van de landbouw ook aan het dalen. Bovendien moeten agrarische bedrijven concurreren met boeren uit andere landen, waar grond, arbeid en quota goedkoper zijn en de milieuregels minder streng. Het gevolg is dat het minder aantrekkelijk is om uit te gaan van een volledig inkomen op basis van de traditionele landbouw (van der Ploeg, 2003)

2.4.2 Verdieping en verbreding

Voor kleinere bedrijven kunnen door de lagere opbrengstprijzen geen gezinsinkomen meer halen uit hun agrarisch bedrijf en gaan op zoek naar een neveninkomen; 'verbrede landbouw' wordt dit genoemd (landbouwtelling CBS, 2003) Voor de meeste bedrijven wordt dit tegenwoordig een serieuze inkomstenpost (Strijker, 2003) Gegevens van het CBS geven aan dat het aantal boerenbedrijven daalt terwijl het aantal boeren met neveninkomsten toeneemt (Schoorlemmer, 2006) Van het totale aantal landbouwbedrijven in 2003 (85.501) zorgden 21.568 bedrijven voor een aanvullend inkomen via verbrede landbouw (Landbouwtelling CBS, 2003)

Figuur 2.2: Boerderijen met neveninkomsten



Bron: CBS, 2004

De neveninkomsten kunnen de vorm hebben van verbreding, verdieping, werken buitenshuis, het inzetten van kapitaal, quota of grond en overige inkomsten (LEI, 2006)

Van verdieping spreken we als er per eenheid eindproduct meer netto toegevoegde waarde wordt gerealiseerd dan het geval is bij niet veranderende landbouw. Voorbeelden hiervan zijn de verkoop van (streek) producten en de biologische landbouw⁵.

Van verbreding wordt gesproken als er extra inkomen wordt gekregen door nieuwe economische activiteiten naast de al aanwezige agrarische activiteiten. Recreatie, zorg, natuurbeheer en energieproductie zijn hier voorbeelden van.

Er zijn echter boeren die van verbreding hun enige inkomstenbron maken. Deze boeren zijn dan geen verbrede boeren meer, maar ruraal ondernemer. Van belang is dat de landbouw de primaire activiteit blijft en dat de nieuwe activiteiten als secundair worden gezien (LEI, 2006)

⁵ Bedrijven waarin geen gebruik wordt gemaakt van chemische (bestrijding) middelen en kunstmest.

De beste mogelijkheid voor verbrede landbouw lijken zich voor te doen in:

- Gebieden waar productieomstandigheden een moderne bedrijfsvoering in de weg staan.
- Gebieden die met stedelijke overdruk geconfronteerd worden.
- Gebieden in aantrekkelijke recreatielandschappen (VROM-raad, 1999)

Bedrijven met verbrede bedrijfsvoering worden gekenmerkt door een relatief ongunstige verkaveling, goedkope grond en een grote bedrijfsomvang. Het is dus een activiteit voor bedrijven met ruimte, niet alleen in de vorm van grond, maar ook in de vorm van gebouwen en arbeid. De bedrijfshoofden zijn relatief jong met een hogere opleiding (VROM-raad, 1999)

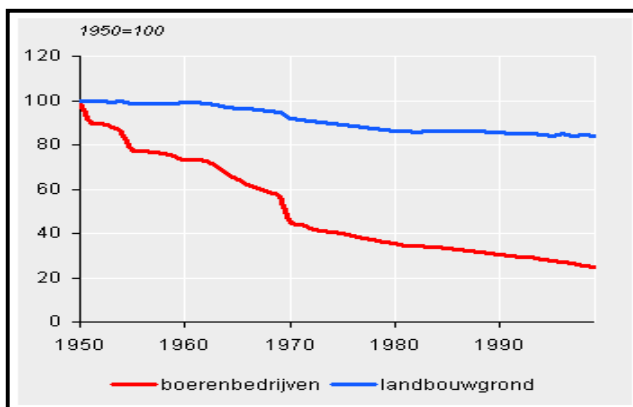
De grondgebonden bedrijven⁶ zijn dan ook het meest actief op dit vlak; ongeveer 24% van de melkveebedrijven en 21% van de graasdierbedrijven heeft wel een vorm van verbreding. Op de melkveebedrijven komt verbrede landbouw vaak voor in de vorm van natuurbeheer. Daarnaast is caravanstalling en het verhuren van verblijfsruimtes aan toeristen, een belangrijke vorm geworden (CBS, 2004) Het grootste deel (85%) van de bedrijven heeft één vorm van verbreding, 13% heeft er twee (LEI, 2006)

Naast de bijdrage aan het inkomen van boeren kan verbreding belangrijk zijn om het platteland in sociaal, cultureel en landelijk opzicht vitaal te houden (Van der Ploeg, 2003) Maar verbreding en verdieping is slechts voor een klein aantal bedrijven een optie. Voor een groot aantal bedrijven is dat bedrijfsbeëindiging.

2.5 Teruggang van de landbouw

Al sinds het midden van de jaren zestig neemt het landoppervlak dat wordt gebruikt voor de landbouw langzaam af. Tussen 1979 en 1996 was dit ruim 3% en verwacht wordt dat deze afname zich ook in de komende jaren zal voortzetten (VROM 1999) In 2000 bedroeg het landbouwareaal ongeveer 2,32 miljoen hectare wat circa 65% van de oppervlakte van Nederland is (CBS, 2003)

Figuur 2.3: Boerenbedrijven en landbouwgrond



Bron: CBS, 2000

Naast afname van landbouwgrond is er ook een daling van het arbeidsvolume, een afname van het aantal agrarische bedrijven en een vermindering van het aandeel van de landbouwsector in het Nationaal Inkomen. Dit wordt ook wel *desagrarisatie* genoemd. Het geeft aan dat de landbouw langzaam haar dominante functie als voornaamste ruimtegebruiker op het platteland aan het verliezen is (Van Velden, 2000)

⁶ De optelsom van melkveebedrijven, schapenbedrijven, geitenbedrijven, graslandbedrijven en overige graasdierbedrijven.

2.5.1 *Afname van het aantal agrarische bedrijven*

Uit gegevens van het CBS blijkt dat er in 1980 nog 144.994 geregistreerde landbouwbedrijven waren tegenover slechts 81.830 geregistreerde bedrijven in 2005. Sinds het einde van de jaren zestig is er al een daling van het aantal landbouwbedrijven, al gaat het tempo wel langzamer. Op dit moment ligt het aantal bedrijfsbeëindigingen in de land- en tuinbouw op zes tot acht bedrijven per dag.

Het zijn vooral boeren met kleine bedrijven die stoppen; bijna de helft van alle boeren in Nederland heeft een bedrijf dat te klein is om er een volledig inkomen uit te halen. Bovendien heeft niet iedere boer de kans om te kiezen voor verbrede bedrijfsvoering. De afname heeft zich in elke richting voorgedaan (Van Velden, 2000)

Tabel 2.2: Landbouwtelling op nationaal niveau

	Totaal	Akkerbouw	Tuinbouw	Graasdier	Hokdier	Combinaties
1990	124.903	16.265	23.727	58.326	11.807	14.778
1995	113.202	14.663	21.639	54.613	10.414	11.873
2000	97.483	13.749	18.427	47.075	8.382	9.850
2005	81.830	12.358	14.759	41.098	6.083	7.532

Bron: CBS, 2006

Veel boeren stoppen ook omdat ze niet kunnen uitbereiden. Hoge verkoopprijzen van landbouwgrond en de opkoopregeling van het ministerie van LNV zijn soms extra motieven om te stoppen. Vooral in de buurt van grote steden is het aantal landbouwbedrijven sterk gedaald. Stadsuitbreiding is een belangrijke oorzaak hiervan; hoe stedelijke een buurt is, hoe groter de afname is van het aantal landbouwbedrijven (CBS, 2006) In overdrukgebieden drijven niet-agrarische kopers de grondprijs tijdelijk op, dat de boer de grond niet meer aan collega's kwijt kan. Particulieren kopen bijvoorbeeld kleine kavels op voor hobby's zoals het houden van paarden (VROM-raad, 1999)

2.5.2 *Bedrijfsgrootte*

De afname van het aantal bedrijven gaat samen met een toename van het gemiddelde bedrijfsoppervlak. Minder boeren bezitten dus een groter deel van het Nederlandse agrarische grondgebied (LEI, 2001) Het aantal grote bedrijven neemt dus toe terwijl het aantal kleine bedrijven afneemt.

Tabel 2.3: Aantal agrarische bedrijven naar oppervlakte cultuurgrond

	Absoluut	0, 01 tot 1 ha	5-10 ha	50 – 100 ha	100 ha& meer
1990	124.903	10.046	14.149	5.329	681
1995	113.202	8.453	11.401	6.143	867
2000	97.483	6.086	9.369	7.325	1.230
2005	81.830	4.988	7.373	8.785	1.714

Bron: CBS, 2006

De toename van de gemiddelde bedrijfsomvang compenseert de afname van het aantal bedrijven. Zo is sinds 1988 de totale oppervlakte landbouwgrond slechts met 4 procent afgenomen, ondanks een afname van het aantal bedrijven met 34 procent (CBS, 2003)

2.5.3 Opgvolging

Naast faillissementen gaat het soms ook om het ontbreken van een opvolger. Bedrijfsovername is een kostbare zaak geworden die jonge boeren vaak opzadelt met een hoge schuld. Vooral als er sprake is van broers en zussen waarvan het erfdeel afgekocht moet worden (Janssen e.a., 1999) In 2004 hadden ruim 12 duizend boeren, bijna 15 % van alle boeren, een opvolger om het bedrijf over te nemen. In 1996 was dit nog op ruim 23% van de bedrijven. Het aantal bedrijfsopvolgers onder de 30 jaar is de laatste jaren behoorlijk afgenomen. In 1996 was ruim de helft van de bedrijfsopvolgers jonger dan 30 jaar, in 2004 was dit nog een derde. Bedrijfsovername wordt uitgesteld zodat de bedrijfsopvolger kapitaal kan opbouwen door te werken op het boerenbedrijf.

Ook wordt bedrijfsopvolging steeds vaker een rationele afweging in plaats van een traditie. De rationele afweging is gebaseerd op economische resultaten, de regelgeving en het onregelmatige werk (CBS, 2006) De bedrijfsopvolgers zijn ook steeds hoger opgeleid. Dat vergroot hun keuzemogelijkheden. Op bijna 20% van de landbouwbedrijven met een bedrijfsopvolger heeft deze laatste een hbo-opleiding of een universitaire opleiding. Dit was in 1996 nog 13 procent (CBS, 2006) Kortom; doordat de belangstelling voor bedrijfsovername daalt, neemt ook het aantal landbouwbedrijven af.

2.5.4 Arbeidsvolume

Het aantal mensen dat werkzaam is in de agrarische sector is in de afgelopen jaren redelijk gelijk gebleven. In 1992 waren er volgens het CBS 290.819 mensen werkzaam in de agrarische sector, tegenover 235.762 mensen in 2005. In de grondgebonden landbouw verdwenen er arbeidskrachten terwijl in de tuinbouw en intensieve veehouderij juist een toename plaatsvond van het aantal werknemers. Wel is het aandeel niet-gezinsleden toegenomen (Huigen e.a.,1998)

Tabel 2.4: Regelmatig werkende arbeidskrachten

	Regelmatig werkende arbeiders absoluut	Werkende gezinsleden	Arbeidskrachten
1992	290.819	229.817	61.002
1995	276.162	214.952	61.210
2000	282.099	194.352	87.747
2005	235.762	167.474	68.288

Bron: CBS, 2006

2.5.5 Emigratie

Tegenwoordig vestigen per jaar ongeveer 250 tot 350 Nederlandse agrariërs zich in het buitenland. De meeste agrariërs emigreren zelfstandig en niet als onderdeel van een keten. De trek vanuit Nederland doet zich voor in alle sectoren. West- Europa en Noord- Amerika trekken de meeste immigranten. Midden- en Oost- Europa en Oost- Afrika zijn ook interessante gebieden. Vaak zien deze agrariërs in het buitenland grotere kansen voor de ontwikkeling van het bedrijf en worden zij aangetrokken door lagere prijzen van grond en gebouwen en lagere lonen. Ook het ontbreken van groeimogelijkheden voor het bedrijf in Nederland kan een reden voor vertrek zijn. Overigens laat een aantal emigranten Nederland niet helemaal achter zich. Zij houden ook het bedrijf in Nederland aan en worden daarom ook wel semigranten genoemd (Silvis, 2000)

2.6 Plattelandsontwikkeling

De trend voor de toekomstige landbouw is 'minder' en 'diverser' Er zijn minder bedrijven, er is minder agrarisch grondgebruik en minder werkgelegenheid. Tegelijkertijd komt er 'meer'; meer diversiteit, meer kwaliteit, meer bedrijfstijlen en meer verweving met natuur en landschapsbeheer (Driessen e.a.,1995) Tegenwoordig heeft het platteland ook verschillende functies voor verschillende mensen: agrarisch, economisch, landschappelijk, ecologisch, recreatief, sociaal, cultureel. Die functies heeft het platteland ook altijd gehad, maar er werd minder belang en aandacht aan besteed. (LNV, 2006)

Plattelandsontwikkeling is gebiedsontwikkeling vanuit de gemeenschap; het betekent dat vanuit landbouw en platteland actief wordt ingespeeld op nieuwe behoeften met als doel de leefbaarheid en de kwaliteit peil te houden (Van Broekhuizen, 1997a) Uitgangspunt is dat ondernemers (boeren, recreatieondernemers, landgoedeigenaren en dienstverleners) in staat worden gesteld om nieuwe activiteiten op te pakken. Regelgeving moet daarom mogelijk worden aangepast, zolang natuur, milieu en veiligheid niet in het geding komen. Het Rijk zal op hoofdlijnen sturen, provincie en gemeente krijgen meer ruimte bij de uitvoering van het beleid. Uitgangspunt is: decentraal wat kan, centraal wat mogelijk is.

2.7 Conclusie

Er is geen eenduidige beschrijving van platteland te geven. Maar drie dimensie (fysieke, functionele en sociaal-culturele dimensie) geven een aardig houvast om de term platteland te operationaliseren.

De betekenis van de landbouw voor het landelijk gebied boet de afgelopen jaren in economische betekenis in. Dit is onder andere het gevolg van modernisering in de landbouw; waardoor er een enorme productie bewerkstelligd kon worden. Echter door het teruglopen van de afzetmarkt werden boeren geconfronteerd met enorme verschotten die veel geld kosten. Door noodzakelijke investeringen in milieu gingen ook de kosten omhoog zodat de marges daalden.

Veel boeren proberen nu door verbreding of verdieping het hoofd boven water te houden maar dit lukt niet altijd. Uit gegevens van het CBS blijkt dat veel boerenbedrijven worden beëindigd. Ze stoppen omdat ze niet kunnen uitbreiden, de landbouwgrond te duur is of dat ze geen bedrijfsopvolger hebben. Hoe stedelijker de buurt, hoe groter de afname is van het aantal landbouwbedrijven. De bedrijven die wel blijven bestaan zijn vaak groter in omvang. Voornamelijk de kleine boerenbedrijven hebben te maken met bedrijfsbeëindiging. Ook vertrekken er per jaar een aantal boeren naar het buitenland om daar verder te boeren.

Het platteland van Nederland is tegenwoordig al lang niet meer overwegend agrarisch maar heeft verschillende functies voor verschillende mensen: agrarisch, economisch, landschappelijk, ecologisch, recreatief, sociaal, cultureel Dit betekent dat vanuit de landbouw en platteland actief wordt ingespeeld op nieuwe maatschappelijke behoeften.

3 Boerderijen

3.1 Inleiding

In dit derde hoofdstuk wordt het begrip boerderij omschreven evenals de context waarin de boerderij geplaatst kan worden. Ook worden er andere mogelijkheden geven dan louter stoppen met de agrarische bedrijfsvoering. Nadat de boerderij geen agrarische functie meer heeft, kan de boerderij worden afgebroken of kan er een functieverandering plaatsvinden. Bovendien kan het pand worden geconserveerd doordat het op de monumentenlijst komt te staan. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

3.2 ‘De’ boerderij

Wat met een boerderij wordt bedoeld, is minder gemakkelijk te definiëren dan in eerste instantie lijkt. ‘Boerderij’ staat in het woordenboek omschreven als een boerenwoning met of zonder bijgebouwen en bijbehorend land, of als land van een boer met de daarop staande gebouwen. Volgens van der Vaart (1999) kan een boerderij echter ook alleen het bedrijfsgebouw betekenen. De boerderij en erf, de landbouwgronden en het landschap vormen dus een samenspel, dat vanuit verschillende invalshoeken bekeken kan worden.

Boerderijen komen voor in verschillende modellen, soorten en grootten. Echter, de agrarische bevolking heeft zijn eigen mening over een boerderij. Een boerderij waar niet meer wordt geboerd; deze boerderijen zijn niet meer. Maar tegenwoordig staat een boerderij niet meer synoniem met een boerenbedrijf. Er zijn talrijke boerderijen waarin uitsluitend wordt gewoond of waarin een niet-agrarische bedrijvigheid is gevestigd. De algemene verwachting is dat in de komende jaren nog talloze boerenbedrijven worden beëindigd (van der Vaart, 1999) Het is dus lastig om de het begrip ‘boerderij’ exact af te bakenen want ‘de’ boerderij bestaat niet (Jaar van de Boerderij, 2003)

Het begrip ‘boerderij’ is dus multi-interpretabel. Hieronder is geprobeerd een afbakening te geven van het begrip ‘boerderij’. In dit rapport worden in ieder geval de definities 1 en 2 als boerderij beschouwd (Rienks e.a., 2003)

- 1- Boerenwoning met bijbehorend land; boerenbedrijf, boerenwoning, hoeve, stee
- 2- Voormalige boerderijen met een niet-agrarische functie
- 3- Aan boerderijen verwante agrarische bedrijven; tuinderijen, kassen, bollenbedrijven
- 4- Op boerderijen gelijken gebouwen.

Vroeger was een boerderij over het algemeen een multifunctioneel, agrarisch bouwwerk waarin gewoond, gewerkt en opgeslagen werd. Mens en bewoning aan de ene kant, veestalling en opslag aan de andere kant. De indeling was praktisch en sober (van Groningen, 2003) Overbodige ruimtes waren er niet want een boerderij was een bedrijf dat zo efficiënt mogelijk moest kunnen functioneren. Het uiterlijk en de indeling werden door de bedrijfsvoering bepaald. Regionaal waren er grote verschillen door variatie in grondsoort, landschap en welvaartsniveau, waardoor streekeigen verschijningsvormen ontstonden (Somsen, 2003)

Er zijn wel een aantal belangrijke kenmerken die bij boerderijen steeds aanwezig zijn:

- Het functionele aspect; het gebouw moet ontstaan zijn als bedrijfsgebouw dat gericht was op de agrarische productie. Deze productiefunctie kan nu overigens geheel of gedeeltelijk verdwenen zijn.
- De koppeling tussen wonen en werken; op de boerderij moest zowel gewoond als gewerkt worden.
- De relatie met de omliggende grond (Rienks e.a., 2003)

3.2.1 *Boerderijbouw in Nederland*

Tot het einde van de Middeleeuwen zag je in Nederland boerderijen in dezelfde vorm: een lang gebouw met een rieten dak. Het dak steunde op twee rijen palen, waartussen de koeien stonden. In het midden was de 'deel' en achterin woonde de boerenfamilie samen met de koeien onder hetzelfde dak. Er was geen muur tussen de stal en het woongedeelte.

Aan het eind van de middeleeuwen, dus rond 1500, begonnen de boeren in verschillende streken hun eigen type boerderij te bouwen; in het noorden de stolpboerderij en de kop-halsrompboerderij, in het midden van Nederland het hallenhuis en in het zuiden de hofboerderij. Deze boerderijen behoren tot cultuurhistorische elementen van ons landelijk gebied. Ze geven een beeld van onze bewoningsgeschiedenis, ze geven een streek een eigen identiteit en hebben ze een esthetische waarde.

In de periode 1850-1940 werd de boerderij steeds meer gezien als een gebouw dat moest voldoen aan eisen van landbouwkundige en economische rationaliteit. De basis voor de ontwikkeling van de moderne, 'rationele' boerderij werd dus gelegd. Vele regionale bouwstijlen werden vervangen door één landelijke, uniforme bouwkunst. Er was dus steeds minder sprake van een streekeigen karakter van agrarische bebouwing. Boeren volgden de nieuwe wijze van bouwen, maar brachten die vaak volgens eigen inzichten in de praktijk. Tegenstanders beschouwden de nieuwe ontwikkeling als esthetische achteruitgang (Elerie, 2004)

Het boerenerv was door de jaren heen ook geen statisch geheel, maar werd steeds aangepast aan de veranderende economische en sociale omstandigheden. Wat wel kenmerkend voor traditionele boerenerven bleef, is de verdeling tussen vóór en achter. Vóór de boerderij bevond zich de moestuin met boomgaard en soms een siertuin. Het achtererv was functioneler ingericht met schuren en bijgebouwen. Vorm en materiaalgebruik hadden alles te maken met het soort bedrijfsvoering en het landschap waarin de boerderij stond (Somsen, 2003)

3.3 **Context**

Naast de uiterlijke verschijningsvorm kunnen boerderijen ook bekeken worden in een bepaalde context.

3.3.1 *Functioneel*

De boerderij heeft van oorsprong twee functies; die van woonfunctie en die van productiefunctie. In de loop der jaren zijn er (door verbreding en verdieping) ook andere functies bijgekomen. Dan kan gedacht worden aan een zorgfunctie (zorgboerderijen) en recreatiefunctie (bed & breakfast). Vooral in verstedelijkte regio's en in gebieden met een aantrekkelijk landschap zijn hier mogelijkheden voor.

3.3.2 *Planologisch*

Boerderijen krijgen ook te maken met natuur; in landelijke gebieden speelt de ontwikkeling van de Ecologische hoofd structuur (EHS) een belangrijke rol. De overheid koopt gronden van boeren en verandert de grond van landbouwgrond naar natuurgrond. Boeren kunnen in bepaalde gebieden subsidie krijgen als zij hun manier van werken aanpassen en rekening houden met de natuur. De overheid doet dit om stedelijke ontwikkelingen te compenseren; de ruimte voor wonen, infrastructuur en bedrijventerreinen is de afgelopen jaren namelijk fors toegenomen. Deze stedelijke uitbreidingen vinden altijd plaats op voormalig landbouwgrond.

3.3.3 *Landschappelijk*

De bedrijfsvoering en de manier van bouwen werd vroeger bepaald door de grond en de aanwezige beplanting. Een voorbeeld hiervan is de lintbebouwing in de veenweidegebieden. Op zandgronden is het patroon veel meer gespreid doordat de zandbodem minder beperkingen stelde aan bouw mogelijkheden. Door de loop der jaren zijn landschappen ook veranderd door ruilverkavelingen of inpoldering.

3.3.4 *Cultuurhistorisch*

Zoals al in paragraaf 3.2.1 naar voren kwam, bepaalde het type boerderij het streekeigen karakter van een landschap. Helaas werd dit steeds minder doordat de regionale bouwstijl vervangen werd door één landelijke stijl. Daarnaast speelden ruilverkavelingen⁷ en landinrichtingsprojecten ook een rol in het afnemen van de cultuurhistorische waarde van een boerderij voor een gebied. Ook zijn er in de eerste helft van de twintigste eeuw op de zandgronden ontginningsboerderijen gebouwd om de woeste grond te ontginnen. Veel van deze boerderijen zijn ook vervangen door nieuwbouw (Rienks e.a., 2003)

3.4 **Processen**

Zoals eerder in hoofdstuk twee naar voren kwam, spelen er zich rondom ‘de boerderij’ een aantal processen af. Het eerste proces is stoppen, vaak noodzakelijk door afname van inkomsten of door problemen met de opvolging. Schaalvergroting, het tweede proces, helpt hier in mee maar het kan ook het derde proces van verbreding en verdieping met andere functies in gang zetten.

In tabel 3.1 is een indeling in boerderijen gemaakt, om de vier mogelijkheden aan te geven waar een boerderij in een bepaald proces kan staan. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe boerderijen die zich richten op toekomstige landbouwkundige functies, bestaande boerderijen die zich al richten op landbouwkundige functies, en boerderijen die geen landbouwkundige functies meer hebben (boeren kunnen ook andere diensten aan de maatschappij leveren zoals zorg voor natuur en het beheren van water) Naast deze landbouwkundige functie wordt gekeken of het boerenbedrijf nog agrarische producten produceert. De boerderijen worden zo in verschillende categorieën ingedeeld. Er zijn natuurlijk ook overgangsvormen tussen de verschillende indelingen in het schema mogelijk (Rienks e.a., 2003)

⁷ Om de productie te verhogen kwam de Nederlandse overheid in 1954 met de Ruilverkavelingwet. Versnipperde kavels werden in samengevoegd tot grote percelen, wegen werden rechtgetrokken en boerderijen verplaatst. Ruilverkaveling is bijna overal in het landelijke gebied van Nederland uitgevoerd. De Ruilverkavelingwet werd in 1985 vervangen door de Landinrichtingswet.

Tabel 3.1: Indeling in boerderijen

	Boerderij gericht op toekomstige landbouwkundige functie	Boerderij met landbouwkundige functie	Boerderij zonder landbouwkundige functie
Agrarische productie Proces:	Geheel nieuwe boerderijen (A) <i>(Schaalvergroting)</i>	Bestaande boerderijen (B) / (C)	-
Geen agrarische productie Proces:	-	Natuur- en landschapgerichte landbouw (C) <i>(Verbreding/verdieping)</i>	Vrijgekomen bedrijfsgebouwen/hergebruik (D) <i>(Stoppen)</i>

Bron: Eigen bewerking

Boerderijen die zowel een agrarische productie hebben én zich richten op toekomstige landbouwkundige functies kunnen worden ingedeeld onder A. Dan moet bijvoorbeeld gedacht worden aan grootschalige melkveehouderij en de zogenoemde agro- productieparks⁸. Dit zijn vaak geheel nieuwe bedrijven die zijn afgestemd op de functionele wensen die de toekomstige landbouw zou kunnen stellen. Hiervoor zullen nieuwe moderne bedrijfsgebouwen moeten worden ontworpen.

Boerderijen die nog wel een agrarische functie hebben én nog aan landbouwkundige productie doen, vertegenwoordigen eigenlijk de huidige agrarische bedrijven (B). Heeft een boerderij echter geen agrarische productiefunctie meer maar nog wel een landbouwkundige functie dan kan gedacht worden aan boerderijen die aan verbreding en verdieping doen in de vorm van natuurbeheer. Ze zijn in C vertegenwoordigd. Tenslotte zal in de toekomst op veel bedrijven de agrarische productie geleidelijk worden beëindigd en ook de landbouwkundige functie. Gebouwen verliezen daardoor hun functie en komen vrij voor hergebruik (D)

3.5 Omgaan met boerderijen die geen agrarische functie meer hebben

Nadat de agrarische functie verdwenen is zijn er een aantal mogelijkheden voor de boerderij:

- Slopen
- Laten vervallen (bijvoorbeeld een boerderij als ruïne in een natuurgebied)
- Functieverandering (van agrarische functie naar een woonfunctie)

3.5.1 Slopen van boerderijen

Vele historische boerderijen⁹ en hun erven zijn in de afgelopen jaren gesloopt (Jaar van de Boerderij, 2003) Sloop is in principe kapitaalvernietiging en alleen een optie als de staat van een boerderij bijzonder slecht is of het landschap er van opknapt (van der Vaart, 2005) De Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO) maakte tussen 1999 en 2001 een overzicht van het aantal (historische) boerderijen in Nederland. Van de 192.000 boerderijen die Nederland in 1940 telde, waren er in december 2001 nog maar 91.000 over. Van de resterende boerderijen is in 2007 nog 40% in gebruik voor de land- en tuinbouw.

⁸ Agroproductieparks zijn ontstaan door een sterke clustering van zowel veehouderij als glastuinbouw, waarbij verschillende sectoren en bedrijvigheid worden gecombineerd. Wat de veehouderij betreft worden op de agroproductieparks niet alleen zoveel mogelijk dieren tegelijk gehouden, er zijn ook slachterijen en vleesverwerkende bedrijven aanwezig. Door hoogbouw kan een groot aantal dieren gehouden worden.

⁹ Boerderijen waarvan het hoofdgebouw dateert van voor 1940

Ongetwijfeld zal in de Tweede Wereldoorlog een deel van deze historische boerderijen verloren zijn gegaan. Door de modernisering golf in de landbouw zijn ook veel oude boerderijen vervangen door moderne complexen. Ook stadsuitbreiding, aanleg van bedrijventerreinen, infrastructuur en de wens tot verbetering van de woonomstandigheden, hebben geleid tot het verlies van vele oude boerderijen (van der Vaart, 1999)

Ondanks de belangstelling voor wonen in het buitengebied en de waardering voor erfgoed is in de afgelopen jaren het verlies van oude boerderijen niet afgenomen. Volgens resultaten van een Monumenten Inventarisatie Project uit 2000 blijkt dat er vanaf 1985 ongeveer 17 procent van de boerderijen is gesloopt. Per provincie is er overigens wel sprake van grote verschillen. In Noord-Brabant is in de afgelopen vijftien jaar het meest gesloopt. Daar is 37 procent van het boerderijenbestand verdwenen (Cruyningen, e.a., 2003) In andere provincies ligt dit percentage lager. In Gelderland is bijvoorbeeld ongeveer 15 procent van de boerderijen gesloopt.

Als de trend zich in hetzelfde tempo voortzet, blijven er in 2050 nog slechts 46.000 historische boerderijen over (www.boerderijonderzoek.nl)

3.5.2 *Functieverandering*

Zoals in het tweede hoofdstuk al naar voren kwam is het aantal geregistreerde landbouwbedrijven sinds eind jaren zestig afgenomen. De verwachting voor de komende 10 jaar is dat er per jaar ongeveer 2.500 agrarische bedrijven zullen worden beëindigd. Als deze boerderijen niet meer agrarisch gebruikt zullen gaan worden en geen noodzakelijk onderhoud meer krijgen dan kan dit leiden tot een verlies aan cultuurhistorisch erfgoed (van der Vaart, 1999)

Nieuwe economische dragers zouden deze boerderijen weer kunnen laten opbloeien. Dan moet gedacht worden aan nieuwe woonfuncties en/of kleinschalige bedrijvigheid. De boerderijen blijven zo voor het culturele erfgoed behouden. Bovendien kan worden ingespeeld op de vraag naar landelijk wonen. Dit draagt weer bij tot allerlei voorzieningen op het platteland zodat de leefbaarheid van het platteland weer versterkt kan worden (Belvédère, 2005)

Het nadeel van functieverandering is dat vaak het karakteristieke uiterlijk van de boerderij verloren gaat. Bij veel boerderijen zal in de loop der tijd de oorspronkelijke agrarische functie niet meer te zien zijn. Bovendien wordt er niet altijd rekening gehouden met streekgebonden stijlkenmerken. Cultureel erfgoed dus soms wel (deels) verloren (Somsen, 2003)

Voor een aantal van de vrijgekomen agrarische boerderijen met hun bedrijfsruimten is het echter niet zo eenvoudig om een andere functie te vinden die in het gebied past. Een aantal factoren is hier van invloed op; de ligging, de functie en de monumentale status. Daarbij is de ligging wel de belangrijkste. In gebieden waar de ruimte schaars is, is namelijk veel behoefte aan uitbreiding van bedrijfsruimten of ruimte om te wonen. Vooral in de Randstad en bij andere stedelijke concentraties (overdruk) bestaat een grote vraag naar voormalige boerderijen. Dit in tegenstelling tot gebieden met een minder grote stedelijke druk of een recreatief landschap.

Ook van belang is of de boerderij geschikt is om zowel in te wonen als de mogelijkheid tot kleinschalige bedrijvigheid. Er zijn dan meer mogelijkheden die in overweging genomen kunnen worden door nieuwe bewoners. Tenslotte is de monumentale status van de boerderij van belang; er zal dan zorgvuldiger moeten worden omgegaan met veranderingen aan het gebouw en aan erf. (Rienks e.a., 2003)

3.6 Bewoners en woonmilieu van boerderijen

Ongeveer 2 procent van de Nederlandse woningvoorraad heeft het karakter van een boerderij; dat zijn 146.000 panden. Daarvan is 69 procent gebouwd voor 1944.

3.6.1 Woonmilieu waarin boerderijen staan

Boerderijen staan voornamelijk in de woonmilieus 'centrum dorps' en 'landelijk' en een klein deel van de boerderijen is opgenomen in het bebouwingspatroon van de kleinere kernen. Deze boerderijen aan de randen van de bebouwde kom, zijn in de loop der jaren vanwege hinder voor de omgeving beëindigd¹⁰ Zelfs in steden treft men nog boerderijen aan waarvan de bedrijfsfunctie vervallen is. Dit is gekomen door de oprukkende verstedelijking (Wijnen, 2000) die de overgang van een agrarisch naar een verstedelijkt platteland typeert.

3.6.2 Bewoners van boerderijen

Bij bewoners van voormalige agrarische boerderijen moet niet direct gedacht worden aan alleen maar nieuwe mensen. Aanvankelijk blijft een deel van het huishouden van de voormalige boer in de boerderij wonen. Dat is de eerste vijf jaar na bedrijfsbeëindiging iets meer dan de helft. Daarna loopt hun aandeel al sterk terug; van de boerderijen die tussen vijf en vijftien jaar uit het agrarische circuit zijn, wordt ongeveer 20 procent nog door voormalige boerenhuishoudens bewoond. Tussen de vijftien en vijfentwintig jaar na de bedrijfsbeëindiging is dit nog maar 10 procent (van der Vaart, 1999)

Boerderij en erf gaan na verloop van tijd dus in de verkoop. De grondpercelen die vrijkomen worden meestal direct na bedrijfsbeëindiging opgekocht door andere agrariërs in de omgeving. De grond blijft in gebruik als agrarische grond. In de bedrijfsruimten hebben andere boeren over het algemeen weinig interesse omdat de gebouwen verouderd zijn en vaak meer geld kosten dan er opbrengsten uit gehaald kunnen worden. Het zijn dan uiteindelijk de (rijkere) burgers die de boerderij kopen.

3.7 Conclusie

Door verschillen in grondsoort zijn er streekeigen boerderijen ontstaan die deel uitmaken van ons cultureel erfgoed. Helaas neemt het aantal historische boerderijen af door sloop. Functieverandering is een goed alternatief voor boerderijen die hun agrarische functie hebben verloren. Nieuwe economische dragers kunnen de boerderij behouden voor het culturele erfgoed en bovendien kan ingespeeld worden op de vraag naar landelijk wonen. Ook wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot.

Aanvankelijk blijft een deel van het boerenhuishouden in de boerderij wonen maar na verloop van tijd gaan boerderij en erf afzonderlijk in de verkoop. De percelen die vrijkomen worden vaak gekocht door boeren in de omgeving dus de grond blijft in gebruik als agrarische grond. Het zijn vaak wat rijkere burgers die dan de boerderijen opkopen. Een aantal factoren zijn van belang bij de vraag naar deze boerderijen; de ligging, de functie die de boerderij heeft gehad en de monumentale status.

¹⁰ De Algemene Politie Verordening (APV) verbiedt namelijk het houden van vee in de bebouwing.

4 Woonvoorkeuren

4.1 Inleiding

In dit vierde hoofdstuk worden recente ontwikkelingen op de woningmarkt beschreven en om te illustreren hoe aan gegevens is gekomen wordt Woononderzoek Nederland (WOoN) behandeld. Dit onderzoek wordt door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) gebruikt om beleid op het gebied van wonen vast te stellen. Vervolgens wordt er in dit hoofdstuk gekeken naar de verschillende woonmilieus in Nederland en naar maatschappelijke ontwikkelingen die verhuismotieven bepalen. Zo wordt geprobeerd de vraag naar landelijk wonen in kaart te brengen. Het hoofdstuk wordt wederom afgesloten met een korte conclusie.

4.2 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

Eind 2000 kwam het kabinet met haar recentste Nota: 'Mensen, Wensen, Wonen', kortweg de Nota Wonen genoemd. Hierin geeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^{ste} eeuw en stelt nu eens de burger centraal in het woonbeleid. Uit eerder onderzoek is namelijk gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende gerealiseerd worden.

Doordat het woningtekort nu voor een groot deel is verdwenen, kan er in het beleid meer aandacht worden gegeven aan de kwaliteit van wonen. Want deze kwaliteit voldoet bij een deel van de Nederlandse woningen en woonmilieus niet meer aan de huidige eisen. Dit komt niet alleen door de economische groei en de daarmee samenhangende vraag naar meer ruimte en kwaliteit, maar ook door de toenemende individualisering en emancipatie van de burger op de woningmarkt.

De Nota Wonen behandelt ook het wonen in dorpen en landelijke gebieden. Er staat een grote druk op deze woningmarkt. Er wordt dan ook gestreefd de dorpse woonwensen voor een deel tegemoet te komen, al zal het aanbod achterblijven bij de vraag. Met het beleid in de Nota Ruimte (deze Nota wordt behandeld in het vijfde hoofdstuk) krijgen gemeenten tevens meer mogelijkheden om te bouwen en vrijkomende bebouwing te bestemmen voor hergebruik (LVN, 2004)

Een aantal kernthema's van de Nota Wonen zijn:

- Zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving
- Kwaliteit van wonen in steden vergroten
- Ruimte voor 'groene' woonwensen

Ter ondersteuning van het Regeringsbeleid laat VROM¹¹ al 40 jaar onderzoek verrichten; woonkwaliteit en woonbehoefte worden onderzocht om een planning van de inrichting in Nederland te maken naar de wens van de inwoners. Voorheen leverden het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) de gegevens hiervoor. Deze onderzoeken worden nu samengevoegd in het WoON dat een nieuwe opzet kent.

¹¹ Het ministerie maakt nota's waarin de hoofdlijnen van het beleid worden neergelegd. Op basis hiervan worden wetten en regels gemaakt. Het beleid van VROM komt tot stand in samenspraak met gemeenten, provincies en maatschappelijke organisaties.

4.2.1 Woningbehoefte Onderzoek (WBO)

De WBO is sinds 1964 een opvolger van de algemene woning- en volkstellingen. Het WBO was één van de omvangrijkste steekproefonderzoeken (40.000 personen) en gaf inzicht in de samenstelling van huishoudens, de huisvestings situatie, de woonwensen en het verhuisgedrag. Het onderzoek is tussen 1964 en 2002 elke vier jaar uitgevoerd. Door de grootschaligheid, de betrouwbaarheid en de continuïteit was dit onderzoek een standaard geworden voor de woningmarkt en bewonersonderzoek.

4.2.2 Woononderzoek Nederland (WoON)

Het Woononderzoek Nederland¹² (WoON) vervangt het WBO en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR)¹³ en heeft een doorlooptijd van drie jaar. Het eerste onderzoek is gestart in april 2005 en loopt door tot eind 2007. Het onderzoek is opgedeeld in modules waarvan de module Woningmarkt dé echte opvolger van het WBO is.

4.3 Maatschappelijke ontwikkelingen

Voordat er naar de resultaten van het WoON wordt gekeken, worden er eerst een aantal maatschappelijke en sociale ontwikkelingen beschreven die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan op de woningmarkt.

Er zijn in 2006 7,13 miljoen huishoudens in Nederland. Het aantal huishoudens is iets groter dan het aantal woningen, omdat sommige huishoudens op een andere manier zijn gehuisvest dan in een woning en omdat er soms meerdere huishoudens in één woning wonen. Hoewel de bevolking in aantallen inwoners nauwelijks meer toeneemt, neemt het aantal huishoudens wel toe maar worden tegelijkertijd kleiner. Dit komt doordat naast het traditionele gezin er allerlei andere samenlevingsvormen zijn ontstaan: alleenstaand, samenwonend, getrouwd zonder kinderen, éénoudergezin en groepswonen. Jongeren gaan eerder zelfstandig wonen en er worden minder kinderen per gezin geboren. Daarnaast speelt de individualisering en emancipatie ook een rol. Men heeft meer behoefte aan privacy en een eigen woon-leef-werkplek (Ekkers, 2002)

Slechts een minderheid van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen (35%) Dat komt omdat de meeste huishoudens of nog niet in de fase met kinderen verkeren, of die fase al zijn gepasseerd. Onder huishoudens rond de veertig jaar is het gezin met kinderen wel de meest voorkomende huishoudensvorm. Het totale aantal jongeren is afgenomen (ontgroening) terwijl het aantal ouderen is toegenomen (vergrijzing) Voorlopig is de vergrijzing nog niet echt losgebarsten; de kop van de naoorlogse geboortegolf is net de 60 gepasseerd.

In vergelijking met de resultaten uit het WBO 2002, is er een sterke afname van het aantal huishoudens in de leeftijd tussen 25 en 34 jaar. Groei zit er vooral in de oudere gezinnen (boven de 45 jaar) en stellen zonder kinderen tussen de 55 en de 64 jaar (VROM, 2006)

¹² Het WoON heeft een aantal voordelen ten opzichte van het WBO; het onderzoek levert meer informatie op door de uitvoering van themamodules, de opzet is efficiënter omdat de verzamelde gegevens van de respondenten uit het basisonderzoek (de module Woningmarkt) gebruikt kunnen worden voor andere modules en bovendien is het onderzoek betrouwbaarder geworden doordat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande registratiebestanden zoals het CBS en de Belastingdienst.

¹³ Dit was een grootschalig onderzoek naar de bouwtechnische staat van de Nederlandse woningvoorraad. Voor het laatst verricht in 2000.

Welvaart, toenemende mobiliteit en ICT¹⁴ hebben de laatste jaren voor gezorgd dat een grotere groep mensen zijn keuzeruimte op de woningmarkt heeft kunnen vergroten. Tegenwoordig is er sprake van een grote groep tweeverdieners in plaats van een kleine groep rijken. Zo is er ook een grotere vraag naar een verscheidenheid aan woontypen gekomen. Het gaat daarbij niet meer om de grootte en de kwaliteit van de woning, maar ook om de woonomgeving. De aanwezigheid van buitenruimte in de vorm van een tuin of van een balkon is ook steeds belangrijker geworden. Bovendien verandert ook de functie van de woning. De leden van het huishouden willen thuis ook kunnen werken en studeren (Gordijn, 2003)

4.4 Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

Volgens het WoON 2006 is er in de afgelopen twintig jaar qua woningen op de woningmarkt niet zo heel veel veranderd omdat er aan de woningmarkt jaarlijks maar 1% wordt toegevoegd via woningbouw. Maar de woningmarkt rust nooit; er zijn altijd huishoudens die op zoek zijn naar een andere woning. Daardoor komen er steeds woningen vrij waardoor huishoudens in staat zijn te verhuizen. Doorstromers (70%) drukken dan ook een belangrijke stempel op de vraag en aanbodverhoudingen van woningen. Ze maken hun woning immers pas vrij als ze een andere woning hebben gevonden. Hoe groter het verschil tussen de kwalitatieve mismatch, des te trager zal dit verhuisproces op gang komen.

De druk op de woningmarkt ligt anno 2006 op de kleine en middelgrote ééngezinsoverkoopwoning. Van de grote zijn er al genoeg. Ook is er een grotere vraag naar koopwoningen buiten de stad. Deze eengezinsoverkoopwoningen worden het meest bewoond door huishoudens zonder kinderen, onder wie ook veel alleenstaanden. De reden hiervoor is dat de gezinsfase slechts een korte fase in de levensloop van een huishouden uitmaakt. Veel mensen betrekken hun eengezinsoverkoopwoning in de pré-gezinsfase en blijven er in de lege-nest-fase in zitten.

Deze vraag naar kleine en middelgrote ééngezinsoverkoopwoningen was in 1998 groot maar is in 2002 naar beneden gegaan. Dit gebeurde doordat de koopprijs tussen 1998 en 2002 steeg en de hypotheekrente niet daalde. De lasten voor nieuwe eigenaar- bewoners namen dus flink toe. De afgelopen jaren vier jaar zijn de totale lasten vrijwel op hetzelfde niveau gebleven doordat de hypotheekrente omlaag is gegaan. Het is dus voor meer mensen haalbaar een koopwoning te zoeken.

Tegelijkertijd is er minder vraag gekomen naar huurwoningen binnen de stad. In het centrum stedelijke milieus wil 60 procent huren en 40 procent kopen. In de meer dorps- en landelijke milieus liggen de verhoudingen net andersom; 40 procent wil huren en 60 procent kopen. De vraag naar stedelijke milieus is dus per saldo omlaag gegaan en de vraag naar dorps- en landelijke milieus is omhoog gegaan. Meer vraag naar koopwoningen leidt tot meer vraag naar wonen buiten de stad.

4.5 Woonmilieus

Bij het bepalen van de vraag, het aanbod en daarmee de eventuele woningtekorten is een onderscheid te maken naar woonmilieus. Voor woningzoekenden speelt de woonomgeving namelijk een steeds belangrijker rol in de woningkeuze. De voorkeur voor een bepaald woonmilieu wordt daarbij bepaald door de economische mogelijkheden van de woningzoekenden, maar ook door zijn of haar levensfase en leefstijl.

¹⁴ Informatie- en Communicatietechnologie; netwerken, databanken en websites

Tabel 4.1 Typologie van vijf en dertien woonmilieus

	Type woonmilieu		Voorbeelden
	Meer stedelijk	1) Centrum stedelijk	1, 2, 7
2) Buiten stedelijk		3, 4, 5, 8	Voor- en naoorlogse wijken buiten de binnenstad Tuindorpen, naoorlogse portiekwijken, hoogbouwwijken
Meer suburbaan	3) Groen stedelijk	6, 9	Uitbreiding aan de rand van de stad, groeiwijken, VINEX-uitleg
	4) Centrum- dorps	10, 11	Historische en recente kernen
	5) Landelijk	12, 13	Villawijken, dorpsuitbreiding, buurtschap, landgoederen en vrij wonen in het landschap

Bron: Ministerie van VROM 2000 en VROM 2006

Sinds de jaren zeventig zijn verschillende woonmilieutypologieën opgesteld en het ministerie van VROM hanteert deze nog steeds, ook in de Nota Wonen. Er worden vijf verschillende woonmilieus onderscheiden (tweede kolom van tabel 4.1) die gebaseerd zijn op een viertal dimensies: dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing. De indeling in woonmilieus is gebaseerd op de postcodegebieden.

De woonmilieus kunnen onderscheiden worden in: stadscentrum, stadsrand, suburbane milieus, dorpse milieus en landelijke milieus. Het stadscentrum wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid en een sterke menging van functies (wonen, werken en voorzieningen) In de stadsrand is de dichtheid nog redelijk hoog, maar ligt de nadruk op enkele functies. Suburbane milieus onderscheiden zich door een lagere dichtheid en veel groenvoorzieningen. In dorpse milieus is er sprake van functiemenging in lage dichtheid. Landelijke gebieden worden gekenmerkt door een sterke verspreide bebouwing.

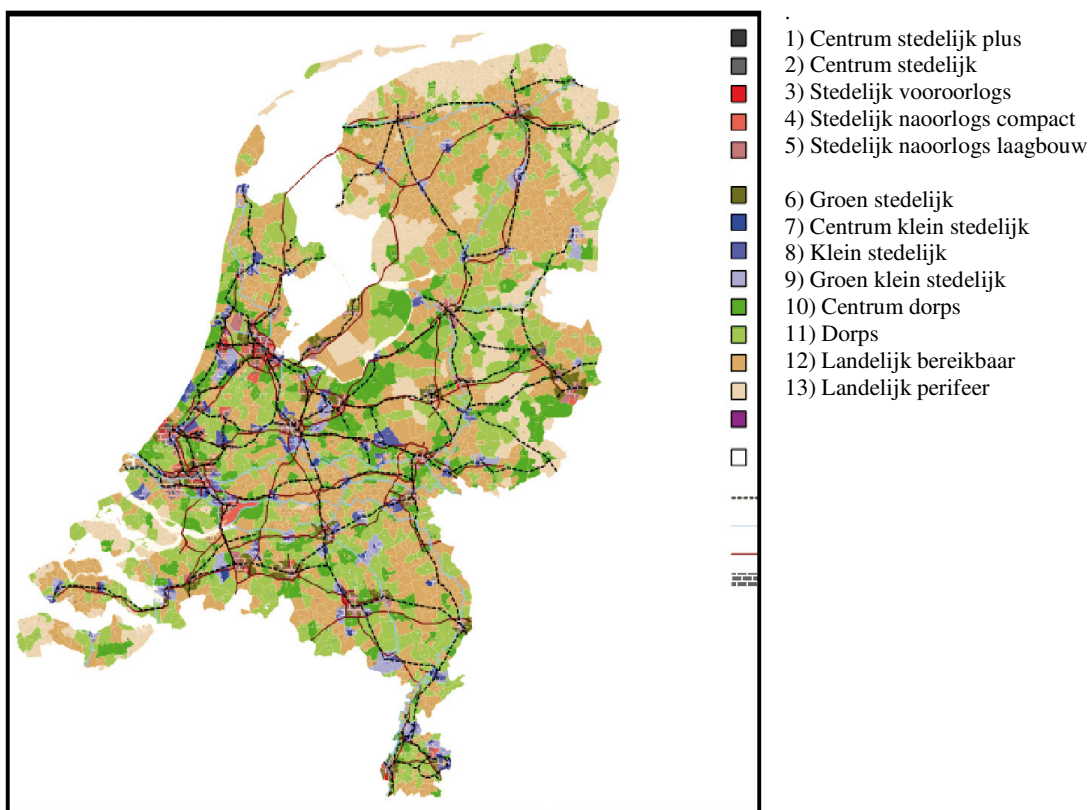
Een indeling in typen woonmilieu heeft als voordeel dat ze herkenbaar worden voor gebruikers. Het nadeel is dat verschillen tussen steden erg groot zijn. Bovendien bestaan woonmilieus uit vele buurten (Ekkers, 2002) Vandaar dat in het WoON 2006 een indeling in dertien typologieën is gemaakt. Door middel van een optelling kunnen de dertien woonmilieus echter weer worden teruggebracht tot vijf. De woonmilieus zijn onderscheiden op basis van stedelijkheid waarbij gelet is op dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid. In Figuur 4.1 op de volgende bladzijde is te zien waar deze woonmilieus in Nederland liggen. De kleuren van de legenda corresponderen met de nummers die naast de figuur zijn weergegeven.

4.6 Verhuismotieven

Ongeveer 1,91 miljoen huishoudens overwegen om de komende twee jaar een andere woning te betrekken en 449.000 huishoudens in Nederland heeft dit 2004 daadwerkelijk gedaan. Dit houdt in dat het aantal woningzoekenden groter is dan het aantal daadwerkelijke verhuizingen. De beschikbaarheid van woningen en de mate waarin verhuishwensen realistisch zijn, bepalen dit verschil. Het zijn vooral jonge mensen tussen de 25 en 35 jaar die willen verhuizen en dat ook daadwerkelijk doen. Boven de 35 is de kloof tussen droom en daad weer iets groter; mensen wonen al redelijk naar hun zin en kijken extra kritisch naar het aanbod. De meeste huishoudens willen doorstromen en groter gaan wonen. Een koopwoning is geen doorslaggevende drijfveer, maar mensen die een grotere woning wensen komen vaak wel in de koopsector terecht (VROM, 2006)

Ook redenen die te maken hebben met huishoudenvorming (huwelijk, samenwonen, scheiding) spelen een rol bij verhuismotieven. Dit is 28 procent van de verhuisredenen. De woonomgeving is voor 7 procent belangrijk, naast parkeren en bereikbaarheid. Ontbrekende voorzieningen worden weinig genoemd omdat de mobiliteit groot is (VROM 2006)

Figuur 4.1 Ligging van dertien woonmilieus in Nederland.



Bron: VROM 2006

4.7. Vraag landelijk- dorps wonen

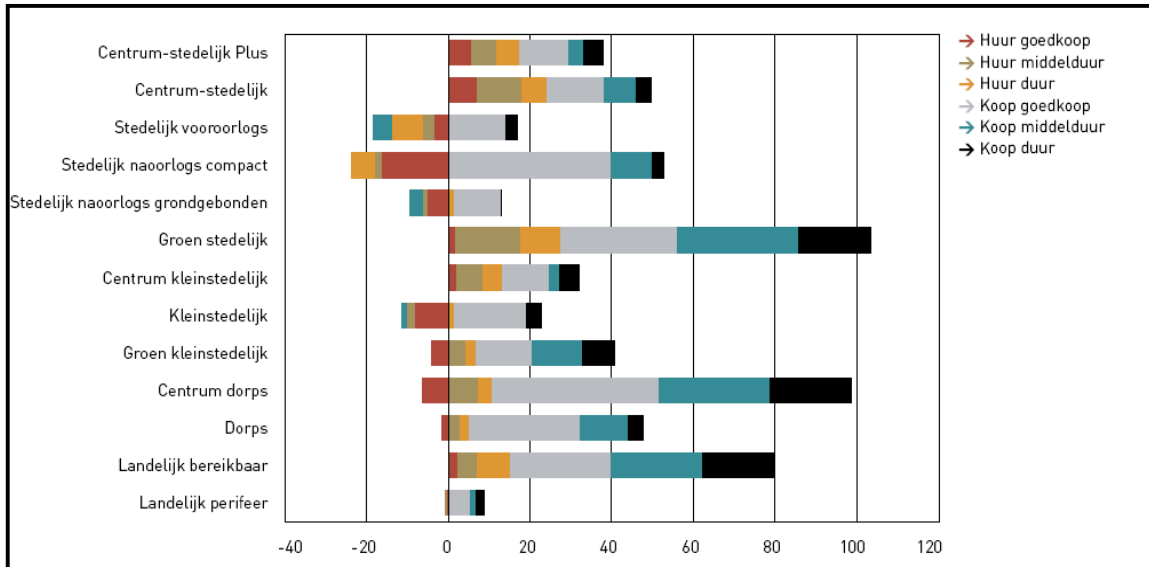
Tot in de jaren zestig trokken mensen weg uit landelijke gebieden, maar door de toenemende verstedelijking nam in de jaren zeventig de belangstelling voor het landelijk wonen weer toe. De aanwezigheid van groen, rust, ruimte en veiligheid zijn meestal bepalende factoren voor het de verhuisgeneigdheid naar het platteland. Aanwezigheid van collectieve voorzieningen weegt vaak minder zwaar. De reden hiervoor is dat een deel van de bewoners op een redelijke afstand van het werk gaan wonen en daardoor vertrouwd zijn met een bepaalde mobiliteit, aldus Wijnen (2000) Deze conclusie wordt ook getrokken door het Woononderzoek uit 2006.

Als het gaat om landelijk wonen wordt er ook gesproken over wonen in dorpen. Daarom wordt er naast het vijfde woonmilieu ook gekeken naar het vierde woonmilieu (of de nummers 10 t/13) De combinatie wordt 'landelijk- dorps woonmilieu' genoemd. Volgens het WBO uit 2004¹⁵ wil 23 procent van alle verhuisgeneigden in Nederland, landelijk wonen. Dat zou om 439.000 huishoudens gaan. Bovendien is er een toenemende vraag naar tweede woningen in het landelijke gebied. Maar de vraag naar landelijk-dorpse woonmilieus is groter dan het aanbod en kan nogal

¹⁵ In het woononderzoek uit 2006 zijn deze gegevens niet te vinden, vandaar de cijfers van drie jaar terug.

divers zijn. Zo kan er op basis van landschapskenmerken onderscheid gemaakt worden in wonen aan het water, weide, bos en kust. Daarnaast kunnen verschillende submilieus worden benoemd. Dan kan gedacht worden aan de dorpsrand, villawijk, vrij landelijk, gehucht, lintbebouwing.

Figuur 4.2 Woningbehoefte naar eigendom per woonmilieu



Bron: VROM 2006

Er kunnen dus nogal wat verschillen zijn in de voorkeuren voor het landelijk-dorpse woonmilieu. Zo hebben paren met kinderen vaak de voorkeur voor het dorp en het buitengebied. De leeftijd speelt een rol; huishoudens van middelbare leeftijd (35-44 en 45-54 jaar) hebben vaak de voorkeur voor het vrijstaande wonen in het buitengebied of in een dorp. Jongere (tot 25 jaar) en oudere (65+) huishoudens hebben vaak de voorkeur voor het gestapelde woonmilieu net als eenpersoonshuishoudens (Keers, 2004)

Ook inkomen speelt een rol; hoe hoger het inkomen, hoe groter de voorkeur voor het vrijstaande wonen in het buitengebied of in een dorp. Dat is logisch; hogere inkomensgroepen hebben natuurlijk ook meer te besteden. Maar tegenwoordig zijn er ook midden en lage inkomensgroepen die hun wens om buiten de stad te wonen kunnen realiseren.

De voorkeur voor een locatie voor het landelijk- dorps woonmilieu is grotendeels afkomstig uit de regio zelf omdat men is gebonden door werk en relaties (VROM, 2000) In bovenstaande figuur 4.2 is te zien dat er veel vraag is naar koop in groen stedelijk, centrum dorps en landelijk bereikbare woonmilieus.

4.7.1 Verschillen in woonwensen landelijk- dorps wonen

Om verschillende vragers en hun woonwensen voor landelijk- dorps wonen te analyseren, is door Keers (2004) een clusteranalyse uitgevoerd. Er wordt dan gekeken naar de gemeenschappelijke kenmerken van de voorkeuren van groepen vragers. Uit clustering van woonwensen komen vervolgens acht profielen voor landelijk-dorps wonen naar voren die in Tabel 4.2 worden uitgesplitst.

Opmerkelijk is dat 31 procent van de huishoudens met een landelijk-dorpse woonwens de voorkeur heeft voor het wonen in een dorp. Ongeveer 15 procent zoekt een woning in het buitengebied. De vraag naar het pseudo-platteland¹⁶ is beperkt. Ook valt op dat bijna 20 procent van de verhuiscandidate huishoudens de voorkeur heeft voor een gestapelde woning in een landelijk-dorps woonmilieu. De overige 25 procent van de verhuiscandidate die wel in een landelijk of dorps woonmilieu wil wonen, heeft geen specifieke voorkeur voor binnen of buiten de bebouwde kom of voor een dorp of stad (Keers, 2004)

Tabel 4.2 Verschillende voorkeuren voor wonen in het landelijk- dorps woonmilieu.

Profiel	Aandeel voorkeur		Definitie
Buitengebied	15%		Buiten de bebouwde kom
1) Vrijstaand		9%	Vrijstaande woning/ boerderij buiten de bebouwde kom in een dorp <20.000 inwoners; het 'echte' buitengebied
2) Eengezins geschakeld		6%	Eengezinswoning/ hoekwoning/ twee-onder-éénkap buiten de bebouwde kom in een dorp < 20.000 inwoners
Dorp	31%		Binnen de bebouwde kom tot 20.000 inwoners
3) Vrijstaand		9%	Vrijstaande woning/ boerderij binnen de bebouwde kom van een dorp <20.000 inwoners.
4) Eengezins geschakeld		22%	Eengezinswoning/ hoekwoning/ twee-onder-éénkap binnen de bebouwde kom van een dorp < 20.000 inwoners
Pseudo platteland	9%		Binnen de bebouwde kom van een stad
5) Vrijstaand		2%	Vrijstaande woning/ boerderij in een dorps of landelijk woonmilieu, maar gelegen binnen de bebouwde kom van een (met name kleine) stad >20.000 inwoners
6) Eengezins geschakeld		7%	Eengezinswoning/ hoekwoning/ twee-onder-éénkap in een dorps of landelijk woonmilieu, maar gelegen binnen de bebouwde kom van een kleine stad >20.000 inwoners
7) Landelijk dorps gestapeld	20%	20%	Gestapelde woning (flat, etagewoning of maisonnette) in een dorps of landelijk woonmilieu
8) Landelijk dorps twijfel	25%	25%	Deze huishoudens willen naar een woning in een dorps of landelijk woonmilieu verhuizen, maar hebben geen specifieke voorkeur

Bron: Landelijk wonen, 2004

4.7.2 Vraag naar (woon)boerderijen

Boerderijen zijn als gevolg van de bouwwijze, de bouwkundige staat en de ligging, lastig te concretiseren. Het aantal belangstellenden voor een boerderij blijft altijd een indicatie. Ook is het vaak onduidelijk in hoeverre de belangstelling samenhangt met de woonomstandigheden of met mogelijkheden voor het vestigen van een bedrijfje. Verder kunnen ook het prijsverschil met de nieuw te bouwen woning een rol hebben gespeeld. Bovendien verschillen boerderijen in ligging; niet iedereen zal een veraf gelegen boerderij als woongelegenheden aanvaarden.

In de periode 1998- 2000 was het aantal (9.700) boerderij- en tuinderwoningen dat beschikbaar kwam lager dan de vraag (13.000) naar boerderijwoningen. Dit wil zeggen dat de vraag naar boerderijen 34 procent hoger is dan het aanbod. De vraag naar woonboerderijen is anno 2006 40 procent hoger dan het aanbod van boerderijen. Zoals al eerder in paragraaf 3.6.2 beschreven is, blijft een deel van de bewoners in de boerderij wonen als de agrarische activiteit is verdwenen. Daardoor blijft het aanbod vaak achter bij de vraag.

De vraag naar woonboerderijen komt vooral van bewoners van een eengezinswoning die in een expansiefase zitten; zij richten hun belangstelling op de duurdere koopsector. Vooral in het

¹⁶ Dit is het landelijke of dorpse woonmilieu in of aan de rand van steden.

westen van Nederland is een grotere vraag dan aanbod. Deze verhoudingen zijn omgekeerd als men verder naar de oostelijk gelegen gebieden gaat. In het noorden en oosten zijn grote gebieden waar de lokale vraag naar boerderijen kleiner is dan het aanbod; dit heeft een lager prijsniveau tot gevolg. In het zuiden is de vraag ook groter dan het aanbod.

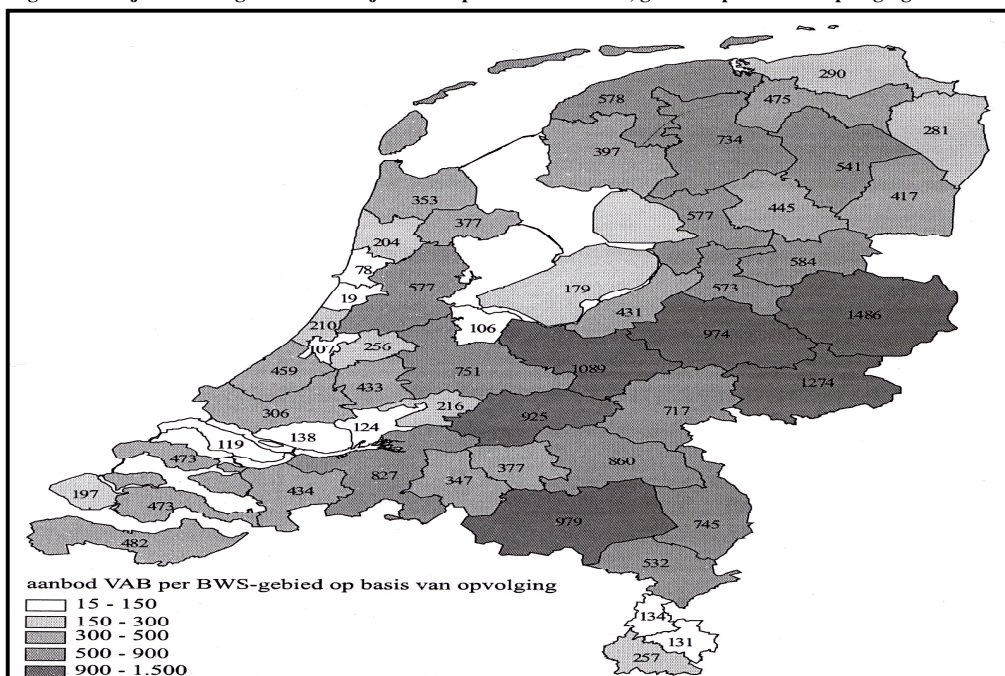
De mogelijkheden om een woonboerderij te kopen en te bewonen zijn voor een groot deel afhankelijk van de financiële positie van de toekomstige bewoner. Het bewonen van een boerderij kan hoge onderhoudskosten met zich meebrengen (Wijnen, 2000)

4.8 Aanbod landelijk wonen

Het aanbod van de landelijk-dorpse woonmilieus bestaat vooral uit eengezinswoningen in dorpen. In het buitengebied hangt het aantal boerderijen dat vrijkomt af van de agrarische bedrijvigheid, de regio en ook van de aard van de productie en omvang. Vooral veel boeren op kleinere grondgebonden bedrijven (graasdierhouderij, akkerbouw en gemengde bedrijven) stoppen en dat doen ze in mindere mate op bedrijven met een intensieve veehouderij.

In het noorden en oosten van het land is het aanbod van voormalig agrarische boerderijen aanzienlijk. De lokale vraag op deze locaties ligt echter lager. In het westen van het land zijn de verhoudingen omgekeerd: veel vraag naar boerderijen en minder aanbod. Vraag en aanbod bepalen ook de verkoopprijs; in het westen houdt men dus ook rekening met veel hogere vraagprijzen. In figuur 4.3 is een schatting in kaart gebracht, waar in de periode tussen 1998-2008 veel agrarische bedrijven vrijkomen. Dit is bepaald op grond van de leeftijdsopbouw van de boer en het ontbreken van een bedrijfsopvolger. De belangstelling om het bedrijf over te nemen zal beperkter zijn dan vroeger (zie paragraaf 2.5.3) Als je al de bedrijven bij elkaar optelt komt dit neer op een gemiddelde van 2.400 bedrijven per jaar dat er mee stopt.

Figuur 4.3 Vrijkomende agrarische bedrijven in de periode 1998- 2008, geschat op basis van opvolging



Bron: CBS- Landbouwteiling, bewerking LEI, 2002

4.8.1 Aanbod landelijk wonen op Funda

Op Funda is gekeken naar de landelijke site. Hierop staat bijna al het te koop staand agrarisch goed in Nederland. Voor deze site is gekozen omdat dit het belangrijkste advertentiemedium is op het Internet (220.000 bezoekers per dag) en omdat de site heel transparant is. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) verzorgt het aanbod (dat zowel woningen, bedrijfsobjecten en agrarisch onroerend goed omvat) en het WDM is leverancier van de buurt- en omgevingsinformatie voor op de website.

Op 14 mei 2007 is deze landelijke site van funda bezocht en op dat moment stonden er 672 agrarische objecten te koop in Nederland. De te koop staande objecten kunnen per provincie gerangschikt worden of per type bedrijfsvoering. Naast deze agrarische objecten die op funda te koop worden aangeboden zal er ongetwijfeld ook nog een onbekend aantal objecten te koop staan die niet op het Internet te vinden zullen zijn.

In tabel 4.5 is te zien hoeveel agrarische objecten te koop worden aangeboden per provincie en welke bedrijfssoorten vertegenwoordigd zijn. Onder “overige bedrijven” kan men bijvoorbeeld denken aan het houden van schapen, of wonen en werken in een andere branche dan de landbouw. Het aantal bedrijfssoorten komt overigens niet overeen met het aantal agrarische bedrijven dat in de provincie te vinden is. Dat komt doordat sommige agrarische objecten meervoudige bedrijfsvoering uitoefenen en dus zowel bij de ene als bij de andere bedrijfssoort te vinden is.

Tabel 4.3 Te koop staand agrarische objecten per provincie/ bedrijfssoort

Provincie	Aantal	Bedrijfssoorten	Aantal
Groningen	46	Akkerbouw	17
Friesland	25	Losse grond	120
Drente	58	Melkveehouderij	49
Overijssel	76	Overige bedrijven	50
Gelderland	128	Pluimveebedrijf	19
Flevoland	18	Paardenhouderij	94
Noord- Holland	62	Tuinbouwbedrijf	56
Utrecht	39	Varkenshouderij	33
Zuid-Holland	51	Vleeskalveren	14
Noord- Brabant	134	Woningen	346
Limburg	30		
Zeeland	5		
Totaal	672	Totaal	789

Bron: www.funda.nl (2007)

Op de site zijn zowel oude als nieuwe boerderijen te vinden. Ook worden er veel vrijstaande woningen zonder bedrijfsgebouwen aangeboden. Een vergelijking maken van het aantal te koop staande agrarische objecten in relatie tot het bouwjaar is dus lastig. In veel gevallen wordt het bouwjaar niet eens vermeld en worden er alleen jaartallen gegeven waarin de bedrijfsgebouwen zijn aangebouwd of waarin het oorspronkelijke woonhuis gerenoveerd is. Oude boerderijen (dan moet men denken aan gebouwen uit 1910- 1940) zijn vaak in de jaren negentig gerestaureerd. Opvallend is dat de meeste bedrijfsgebouwen bij de melkveehouderij eind jaren zeventig, begin jaren tachtig zijn bijgebouwd of vernieuwt. De tuinbouwbedrijven die op deze site te koop staan dateren vaak uit de jaren tachtig.

4.9 Conclusie

In dit hoofdstuk is de vraag naar wonen uitgewerkt. De gegevens hiervoor komen grotendeels uit het Woononderzoek Nederland (WoON) van 2006 omdat hierin de meest recente cijfers worden weergegeven. Om deze cijfers goed te interpreteren worden de maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland kort beschreven. Huishoudens zijn bijvoorbeeld kleiner geworden en naast het traditionele gezin zijn er nu meer mensen die alleenstaand zijn of samen wonen zonder kinderen. Daarnaast is het aantal ouderen toegenomen (vergrijzing) en het aantal jongeren afgenomen. Groei zit er vooral in de oudere gezinnen (boven de 45 jaar) en stellen zonder kinderen tussen de 55 en de 64 jaar.

Economische mogelijkheden zijn de laatste jaren enorm toegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat een grotere groep mensen zijn keuzeruimte op de woningmarkt heeft kunnen vergroten. De grootte van de woning speelt een rol maar ook steeds meer de woonomgeving. Levensfase en leefstijl bepalen eveneens de voorkeur voor een bepaald woonmilieu.

Door de toenemende verstedelijking is de belangstelling voor het landelijk wonen weer toegenomen. 23 procent van de verhuisgeneigde wil landelijk wonen. Aanwezigheid van collectieve voorzieningen is minder belangrijk. De vraag komt vooral van paren van middelbare leeftijd. (35-44 en 45-54 jaar) met een hoger inkomen. Maar tegenwoordig zijn er ook midden en lage inkomensgroepen die hun wens om buiten de stad te wonen kunnen realiseren. De voorkeur voor een locatie voor het landelijk- dorps woonmilieu is grotendeels afkomstig uit de regio zelf doordat men is gebonden door werk en relaties.

De vraag naar woonboerderijen komt vooral van bewoners van een eengezinswoning die in een expansiefase zitten en naar een duurdere koopsector willen. Het aantal belangstellenden voor een woonboerderij blijft altijd een indicatie omdat vaak onduidelijk in hoeverre de belangstelling verband houdt met de woonomstandigheden die met een boerderij verbonden zijn of ook samenhangen met mogelijkheden voor het vestigen van een bedrijf. Verder kunnen bij de voorkeur voor een boerderij ook het prijsverschil met nieuw te bouwen woning een rol hebben gespeeld. Bovendien is de ene boerderij de andere nog niet; niet iedereen zal een veraf gelegen boerderij als woongelegenheid aanvaarden.

5 Beleidskaders, wet- en regelgeving

5.1 Inleiding

Sinds de Woningwet van 1901 houdt de overheid zich bezig met huisvesting; talloze wetten, besluiten en nota's zijn er. Het volkshuisvestingsbeleid is constant in beweging en padafhankelijk, dat wil zeggen dat de onverwachte effecten van eerder beleid vaak weer nieuw beleid uitlokken. In dit hoofdstuk is geprobeerd inzichtelijk te maken welk beleid de overheid voert op het gebied van functieverandering.

Omdat de overheid uit verschillende bestuurslagen bestaat, is eerst het algemene beleidskader van de nationale overheid beschreven. Eerdere nota's op het gebied van ruimtelijke ordening worden gebruikt om de laatste Nota Ruimte te illustreren. Vervolgens komt het beleid van de provincie en de gemeente aan bod. Er wordt beschreven wat een streekplan is en dat dit de basis is voor het bestemmingsplan. Tevens wordt de ruimte voor functieverandering beschreven evenals bouwregelgeving en vergunningen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een korte conclusie.

5.2 Beleidskaders van het Rijk

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening¹⁷ (WRO) staat hoe plannen worden opgesteld waarin Rijk, provincies en gemeenten vastleggen hoe Nederland er nu en in de toekomst uit moet zien. Iedereen die iets wil bouwen of verbouwen krijgt met de WRO te maken. Bovendien staat er in de wet hoe er bezwaar kan worden gemaakt tegen een beslissing van een overheid (www.vrom.nl)

Op drie verschillende niveaus wordt de WRO uitgewerkt; elk overheidsorgaan heeft zijn eigen taken, verantwoordelijkheden en instrumenten. De regering, gecoördineerd door de minister van VROM, bepaalt het ruimtelijke beleid op nationaal niveau door middel van nota's. Op basis van de nota's worden wetten, regels en voorwaarden gemaakt. Op provinciaal niveau bepalen Provinciale Staten het ruimtelijke beleid, dat door Gedeputeerde Staten (GS) wordt voorbereid en op gemeentelijk niveau wordt het beleid verder uitgewerkt door de Burgemeester en Wethouders (B&W) van de Gemeenteraad (Voogd, 1999)

5.2.1 Nota's Ruimtelijke Ordening

Al sinds de Eerste Nota Ruimtelijke Ordening van 1960 is duidelijk dat de 'trek naar buiten' in goede banen geleid moet worden. In de Tweede Nota uit 1966 wordt de gebundelde deconcentratie besproken waarin aandacht komt voor open ruimtes, natuurgebieden en bufferzones tussen steden. In 1974 (de Derde Nota) worden nieuwe woongebieden ontwikkeld in groeikernen en groeisteden. De VINO en VINEX¹⁸ stellen dat nieuwe bouwlocaties zo dicht mogelijk tegen bestaande stedelijke gebieden moeten worden gezocht of op plekken waar oude woonbebouwing vervangen kan worden. In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (2001) is voorgesteld om niet meer locaties aan te wijzen, maar rode of groene contouren rond steden te trekken (Ekkers, 2002) Deze nota heeft het niet gehaald, in plaats daarvan kwam uiteindelijk de Nota Ruimte. Een nieuwe nota was nodig omdat de welvaart toeneemt en daarmee ook de aanspraken op ruimtegebruik.

¹⁷ De nieuwe WRO treedt op 1 januari 2008 in werking.

¹⁸ Vierde Nota en de Vierde Nota Extra van de ruimtelijke ordening uit 1988 en 1990

5.2.1.1 De Nota Ruimte

Voorheen werd het rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in afzonderlijke nota's besproken maar nu wordt geprobeerd dit zoveel mogelijk in één nota onder te brengen zodat het meer helderheid biedt in het beleid en de uitvoering daarvan. In de Nota Ruimte¹⁹ maakt het kabinet zich sterk voor het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland. De mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied worden verruimd om de vitaliteit en het economisch draagvlak van landelijke gebieden te versterken. Dit is nodig omdat de hoeveelheid overbodig of leegstaande bebouwing toeneemt en omdat de vraag naar landelijke woonfuncties, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid gestegen is.

Vrijkomende bebouwing kan dus hergebruikt worden door te worden omgezet in een woonbestemming of te dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Met de Nota Ruimte heeft er dus een omslag van het beleid plaatsgevonden; er wordt nu meer ruimte gemaakt voor wonen, werken en recreëren. Voorheen was het beschermen van de landbouw, het landschap en de natuur de grootste prioriteit. Bouwen in het buitengebied wordt nu niet meer als een bedreiging gezien maar als een kans om de identiteit van het landelijke gebied te versterken (VROM, 2006)

Het accent verschuift van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het aantal regels wordt verminderd, de ruimte voor decentrale overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers wordt vergroot. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden om te bepalen waar en hoe ze in het landelijk gebied willen bouwen. De overheid wil zich namelijk niet meer met alles bemoeien want de besluitvorming over de inrichting van de ruimte moet dichter bij de direct belanghebbenden komen te liggen. Het motto is dan ook: decentraal wat kan, centraal wat moet (www.vrom.nl)

Naast de Nota Ruimte zijn er ook nog een aantal beleidsuitwerkingen van belang. Dit zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in Delta en het actieprogramma Ruimte en cultuur.

5.2.2 Planologische kernbeslissing (PKB)

De Nota Ruimte wordt vervolgens vertaald in een PKB²⁰ waarin het Rijk globaal aangeeft wat er met de ruimte in Nederland moet gebeuren. Het gaat bijvoorbeeld om het bepalen waar mag worden gebouwd en waar ruimte is voor natuur. Een PKB is indicatief en in principe niet bindend, behalve als het kabinet bepaalde locaties wil vrijhouden of juist wil bestemmen voor een bepaalde functie²¹. Provincies en gemeenten werken PKB's uit tot streek- en bestemmingsplannen. Het kabinet wil de PKB in 2008 vervangen door een 'structuurvisie' (Gelder, 1999)

5.2.3 Agenda voor een Vitaal Platteland

De Agenda voor een Vitaal Platteland (AVP) is een beleidsuitwerking van de Nota Ruimte. Een leefbaar platteland en een duurzame agrarische sector staan hierin centraal. Het doel van de AVP is het scheppen van goede woonomstandigheden op het platteland en zorgen voor behoud van

¹⁹ Deze Nota is op 23 april 2004 gepubliceerd en op 27 februari 2006 in werking gegaan. De Nota is door VROM gemaakt in samenwerking met het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), het ministerie van Verkeer en Waterstaat (V&W) en het ministerie van Economische zaken (EZ)

²⁰ Een ander woord voor de PKB is structuurschema of structuurschets.

²¹ Een voorbeeld van een PKB is de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)

aantrekkelijke landschappen. Tegelijkertijd is ook ruimte nodig voor economische agrarische bedrijvigheid. Om de doelstellingen uit te werken heeft het Rijk het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland (MJP) opgesteld en daaraan een rijksfinanciering gekoppeld (www.vrom.nl)

5.2.4 Plattelandsontwikkelingsplan

Een andere beleidsnota is het Plattelandsontwikkelingsplan²²(POP) waarin staat dat het platteland behouden moet blijven door het ontwikkelen van verschillende functies. Dit kan door onderstaande punten:

- ❖ Ontwikkelen van duurzame landbouw
- ❖ Verhogen van de kwaliteit van natuur en landschap
- ❖ Omschakelen naar duurzaam waterbeheer
- ❖ Bevorderen van diverse economische dragers
- ❖ Bevorderen van recreatie en toerisme
- ❖ Bevorderen van de leefbaarheid

De overheid vindt een integrale aanpak hierbij belangrijk; de agrarische sector moet geherstructureerd worden en tegelijkertijd moet het platteland aantrekkelijker gemaakt worden voor verschillende gebruikers.

5.2.5 Nota Belvédère

De doelstelling van deze beleidsnota²³ uit 1999 is cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland omdat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de ruimtelijke inrichting altijd een spanning bestaat. De nota heeft niet de status van een wet, maar moet meer worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid. Het Belvédère- activiteitenprogramma wordt gekoppeld aan de uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is dus typisch een voorbeeld van behoud door herontwikkeling (www.belvedere.nl)

5.3 Provinciaal beleid

Provincies vormen de bestuurslaag tussen het Rijk en de gemeenten. Bovendien wordt er ook samengewerkt met de waterschappen.

5.3.1 Streekplan

Een streekplan beschrijft wat er met de ruimte in een provincie mag gebeuren; zo staat er in het streekplan onder meer waar steden en dorpen kunnen groeien en waar ruimte is voor landbouw, natuur en recreatie. Bij de opstelling van het plan moet rekening gehouden worden met de uitgangspunten van de PKB's. Streekplannen vormen richtlijnen voor gemeentelijke plannen. Als de nieuwe WRO van kracht wordt zal het Streekplan verdwijnen en komt er een structuurvisie die het beleid van de provincie weergeeft (Gelder, 1999)

²² Dit is een meerjarig Europees programma dat voort komt uit de hervorming van het Europese gemeenschappelijke landbouwbeleid van eind jaren negentig, toen nog Agenda 2000 genoemd.

²³ De nota is gemaakt in samenwerking met VROM, LNV, OCW en V&W.

5.3.2 Ruimte voor functieveranderingen

De provincie geeft via het streekplan richting aan gemeenten door aan te geven welke (economische) functies welkom zijn in vrijgekomen agrarische bebouwing (vab's). Dit provinciale beleid wordt weer getoetst aan de Nota Ruimte.

Voorheen was het beleid restrictief; het platteland moest bestemd blijven voor agrarische activiteiten. Gemeenten en provincies gingen vaak niet akkoord met functiewijzigingen omdat ze niet zaten te wachten op verkeersproblemen, aantasting van het historische karakter van de boerderij en de lastige uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische buurman. Tegenwoordig is het beleid stimulerend; de Nota Ruimte geeft provincies en gemeenten meer verantwoordelijkheden en ook meer ruimte om functieveranderingen toe te staan in boerderijen.

Veel provincies moeten echter nog aan de nieuwe vrijheden wennen en perken de ruimte die ze krijgen dan ook in omdat zij bezorgd zijn over kwetsbaarheid van het buitengebied. Vooral de noordelijke provincies zijn meer op bescherming gericht en willen dat niet zomaar aan de gemeenten overlaten (www.belvedere.nu)

Het gaat bij functieveranderingen om het wijzigen van de bestemming van gronden gericht op hergebruik, ruimte voor ruimte of nieuwbouw. In ongeveer 80% van de gevallen is de functieverandering wonen. De overige 20% is een toename van recreatie en kleinschalige bedrijvigheid. Gebruikers moeten zelf initiatief tonen en de uitstraling en landschappelijke inpassing van een gebouw moeten worden ggarandeert.

De vraag naar kleinschalige bedrijvigheid komt vooral vanuit de landbouw zelf. Dit gebeurt vaak in de vorm van nevenactiviteiten op het bedrijf maar is echter alleen weggelegd voor regionale en lokale bedrijvigheid (VROM, 2006). Er is veel ruimte voor nieuwe activiteiten, met uitzondering van industriële die vanwege hun uitstraling niet thuis horen op het platteland, maar op een bedrijventerrein (van der Vaart, 2005). Sommige provincies geven ook aan welke landschappelijke en ruimtelijke tegenprestaties bedrijven terug moeten leveren; bijvoorbeeld het aanleggen van een houtwal om te zorgen dat de kwaliteit van het landelijke gebied inderdaad wordt versterkt. Deze invulling is per provincie verschillend en hangt af van de regionale situatie. Nieuwbouw in het buitengebied wordt in het buitengebied slechts onder strikte voorwaarden toegestaan omdat de 'ruimte voor ruimte regeling' al voldoende mogelijkheden biedt (VROM, 2006).

5.4 Gemeentelijk beleid

Lange tijd hebben de meeste gemeenten (net als de provincies) de voortzetting van het agrarische gebruik gepromoot zodat de mogelijkheden van de landbouw optimaal zouden blijven. Maar door de snelle afname van het aantal agrarische bedrijven en de grote behoefte aan woon- en werkruimte veranderde dit.

Bestemmingsplannen zijn een uitwerking van streekplannen en hierin bepalen gemeenten of er op een bepaalde locatie wel of geen functiewijziging mogelijk is. Ze stellen ook regels op over hoe er kwalitatief gebouwd moet worden. Het beleid kan door deze getrapte beleidsvorming per gemeente verschillen. De provincie treedt toetsend op; Gedeputeerde Staten moet zijn goedkeuring geven aan functieverandering.

5.4.1 Bestemmingsplan

Bestemmingsplannen zijn verplicht voor het gehele gemeentelijk grondgebied; het is het enige ruimtelijke plan dat juridisch voor iedereen bindend is. Dat geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf²⁴. Het bestemmingsplan²⁵ heeft twee functies: één om de ruimte te beheren en één om een gebied te ontwikkelen. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen; een plankaart, voorschriften waarin de soort bebouwing staat en een toelichting waarin staat hoe er gebouwd mag worden (dan moet gedacht worden aan maximale hoogte en breedte van de bouwwerken) De gemeente kan ook een voorbereidingsbesluit nemen; dat is een besluit waarin ze verklaard dat voor een bepaald gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit besluit heeft tot gevolg dat B&W nog geen bouwvergunningen kunnen afgeven. Bestemmingsplannen kunnen worden ingezien bij de gemeente. Burgers kunnen invloed op de vaststelling van het bestemmingsplan uitoefenen door middel van inspraak, een bezwaarprocedure en het instellen van beroep (www.wetten.overheid.nl)

5.4.1.1 Bestemmingsplannen en functieverandering

Andere functies dan in het bestemmingplan staan aangegeven, zijn niet mogelijk; daar kan alleen via officiële weg van worden afgeweken. Als voormalige bedrijfsgebouwen worden verbouwd tot wooneenheden; dan moet de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Een vrijstellingsprocedure of een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan zal dan nodig zijn. De gemeenten wegen dan belangen van burgers tegen elkaar af. In de procedure die gestart wordt kunnen omwonenden bezwaar maken (Van der Vaart, 2005)

Wel zijn door nieuwe regelgeving, de gebruiksmogelijkheden op een bouwkaavel verruimd, waardoor de agrarische bestemming in principe gehandhaafd blijft. Dit is het geval als vervolgfuncties specifiek zijn vastgelegd met bijbehorende gebruik- en bouwvoorschriften. Bovendien moet de bebouwing van buiten onveranderd blijven. Een voorbeeld is het installeren van een paardenstal of een nevenactiviteit. Als de nevenactiviteit echter veranderd in een hoofdactiviteit dan is een bestemmingsplanwijziging wel nodig. Ook voor het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen als kantoorruimte zal in veel gevallen vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn (Jaar van de Boerderij, 2003)

Het beleid is verschoven van een negatieve houding naar een positieve, mits de initiatiefnemers de uitstraling en landschappelijke inpassing van een gebouw kunnen garanderen. Sommige gemeenten hanteren dan ook een lijst met criteria waaraan de vervolgfunctie van een agrarisch gebouw wordt getoetst. Verdere bebouwing van het buitengebied blijft echter taboe. Onderstaande criteria kunnen een soort toetsingsgronden zijn voor gemeenten (van der Vaart, 2005)

- ❖ Hoe past het plan in het bestemmingsplan.
- ❖ In hoeverre is aanpassing van de bestaande bebouwing noodzakelijk.
- ❖ Wat zijn de uitbreidingen en activiteiten in de toekomst; wonen en werken.
- ❖ Gaat de hoeveelheid stank, geluid en licht veranderen; milieuvergunningen.
- ❖ Past het idee in het landschap.
- ❖ Worden flora en fauna verstoord.
- ❖ Leidt het initiatief tot extra verkeersbewegingen.

²⁴ Overtredingen van het bestemmingsplan vallen sinds 2004 onder de Wet op de economische delicten.

²⁵ De geldigheid van het plan is 10 jaar en daarna moet het plan vernieuwd worden.

5.4.1.2 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vervangt sinds 1 januari 2007 de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing is in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing zijn in de rest van Nederland²⁶. Deze nieuwe wet is het toetsingskader voor de milieuvergunning. Uitgangspunt is dat uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet belemmerd mogen worden en dat burgers tegen geurhinder worden beschermd.

In de wet staan normen voor geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De wet kijkt naar de geurhinder van dierenverblijven en niet naar andere geurbronnen, zoals mestopslagen. Drie factoren zijn van belang:

- ❖ Voorgrondbelasting; dit is de geurbelasting van één veehouderij die de meeste geur veroorzaakt.
- ❖ Achtergrondbelasting; de gezamenlijke geurbijdrage van alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied²⁷.
- ❖ Uit de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting wordt de te verwachten geurhinder in de toekomst afgeleid.

De nieuwe wet is eenvoudiger en flexibeler geworden. Geurhinder laat zich niet meer vangen in een contour (de zogenaamde geurcirkels) of een minimum afstand tot stallen. Ook wordt er in de Wvg onderscheid gemaakt tussen maximale geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet- concentratiegebieden. In dorpskernen en in gebieden waar weinig veehouderij te vinden is, is de minste stankoverlast toegestaan en in het buitengebied met veel boerenbedrijven de meeste. Daarnaast mogen gemeenten binnen bepaalde grenzen, afwijken van de wettelijke normen binnen een bepaalde bandbreedte. Iedere gemeente mag zelf bepalen welke norm het beste bij haar eigen gebied en toekomstige ruimtelijke plannen past.

De geurregelgeving heeft echter wel consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld een woning) binnen de geurcontouren. Er is hier sprake van een omgekeerde werking; een geurnorm hoort mensen te beschermen tegen stank maar een gemeente kan dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan deze hinder door zich binnen een geurcontour te vestigen. Er wordt door gemeenten dan ook niet ingestemd met een wijziging van een bestemmingsplan als een bouwaanvraag wordt ingediend binnen een geurcontour.

Maar in de nieuwe wet staat ook hoe er omgegaan moet worden met voormalige agrarische bedrijfswoningen. Stopt een veehouder met boeren, dan krijgt de voormalige bedrijfswoning automatisch de status van gewone 'burgerwoning' met het bijbehorende recht op zo min mogelijk stankoverlast. De boerenbedrijven in de buurt van deze woning moeten dus rekening moeten houden met de stankoverlast die ze veroorzaken. Daarom mag de gemeente voortaan zelf bepalen welke 'bescherming' de voormalige bedrijfswoning moet krijgen; die van burgerwoning of van een bedrijfswoning (VROM, 2006)

²⁶ De Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 aangevuld met de Brochure veehouderij en Hinderwet 1985.

²⁷ Deze informatie wordt verzameld via een quickscan .

5.4.2 *Gemeentelijke voorkeur voor wonen of bedrijvigheid*

Gemeenten hebben de voorkeur voor wonen boven kleinschalige bedrijvigheid. Boerderijen met een volledige bedrijfsfunctie zonder bewoning komen dan ook weinig voor. Gemeenten zijn vaak huiverig voor de effecten van kleinschalige bedrijvigheid op het buitengebied. Bovendien kan in de toekomst een vraag van burgers naar uitbreidingsmogelijkheden komen en is een nieuwe economische functie afhankelijk van de bereikbaarheid en infrastructuur. Maar gemeenten zien ook wel de noodzaak in van nieuwe economische ‘dragers’ in het buitengebied. Van woonboerderijen wordt dan ook vaak een gedeelte of een bijgebouw gebruikt (of verhuurd) als kantoorruimte of als praktijkruimte. Kleinschaligheid kan een belangrijk criterium zijn (Jaar van de Boerderij, 2003)

5.5 **Oude boerderijen en hun nieuwe functie**

Oude boerderijen zijn niet voor nieuwe functies gebouwd; vooral de fysieke gesteldheid zoals isolatie, ventilatie en brandveiligheid voldoen niet aan de eisen waaraan moderne gebouwen moeten voldoen. Dit leidt bijna altijd tot compromissen waarbij geprobeerd wordt zo weinig mogelijk te veranderen aan de bestaande situatie. Uitbreiden van het historische gebouw is niet toegestaan omdat dit de oorspronkelijke bouwvorm aantast. De mens moet zich dan ook aanpassen aan het gebouw. Helaas wordt er niet altijd rekening gehouden met streekgebonden stijlkenmerken²⁸ en met het erf en blijkt de kennis van regelgeving op het gebied van restauratie of verbouwing van een boerderij niet al te groot te zijn bij burgers en instellingen (Jaar van de Boerderij, 2003)

5.5.1 *Bewoning door meerdere huishoudens*

Boerderijen blijven al behouden ook als ze maar door één gezin worden bewoond. Maar de kosten voor het onderhoud zijn vaak hoog, daarom is het splitsen van boerderijen in meerdere wooneenheden een optie. De boerderij kan dan voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn en de kosten van de verbouwing kunnen verdeeld kunnen worden over twee partijen. Door de gemeente wordt dubbele bewoning al veel vaker toegestaan in bestemmingsplannen.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn vaak goed te verbouwen tot (verschillende) wooneenheden maar ook hier moet voldaan worden aan het Bouwbesluit. Dit besluit stelt eisen aan minimum vloeroppervlaktes van kamers, daglicht toetreding en verdieping- en deurhoogten. Ook moet er gelet worden op de ruimte- indeling (Jaar van de Boerderij, 2003)

5.6 **Wetgeving op het gebied van bouwen**

Sinds januari 2003 is een nieuwe Woningwet²⁹ van toepassing die de kern vormt van de bouwregelgeving. Het streven is naar een gezonde gebouwde omgeving zodat bouwwerken geen gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van burgers. Gemeenten zorgen dat de bouwregelgeving goed wordt uitgevoerd door middel van vergunningverlening, toetsing en handhaving.

²⁸ Het dragende houtskelet (gebintwerk) is bijvoorbeeld vaak veel ouder dan je van de buitenkant kan zien; onder en langs de dragende constructie kunnen al veel verbouwingen plaatsgevonden hebben. Deze gebinten zijn niet alleen belangrijk als dragers van het dak maar ook als cultuurdragers; ze zijn zeer karakteristiek voor het interieur.

²⁹ Drie Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) vormen de kern van deze wet namelijk het 'Bouwbesluit', het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken' en het 'Besluit Indieningvereisten aanvraag bouwvergunning'.

Bij een bouwaanvraag wordt er eerst door de gemeente gekeken of het een monumentaal of karakteristiek pand is en of de agrarische functie veranderd in een woonfunctie. Bestemmingsplan, de bouwverordening en de gemeentelijke welstandsnota spelen ook een grote rol bij de bouwaanvraag.

5.6.1 *Bouwvergunning*

Voor al het verbouwen aan een Rijks-, provinciaal, gemeentelijk monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, is altijd een bouwvergunning nodig. Voor andere verbouwingen in principe ook maar het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht- bouwvergunningsplichtige bouwwerken' geeft een aantal voorwaarden (afmeting en plaats van het bouwwerk) waarbij een verbouwing zonder bouwvergunning of met een lichte- bouwvergunning mag worden uitgevoerd.

Om in het bezit te komen van een bouwvergunning moet een bouwplan worden ingediend bij de gemeente. Hiervoor gelden landelijke regels (indieningvereisten) waarin is vastgelegd welke documenten (bouwtekening en sterkteberekening) ingeleverd moeten worden. Voor het behandelen van de aanvraag mag de gemeente kosten in rekening brengen (leges) De hoogte kan per gemeente en per vergunningaanvraag verschillen. Bij een vergunning geldt tevens een bezwaarperiode; in het uiterste geval kan de vergunning worden vernietigd.

De bouwvergunning wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, de veiligheidseisen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke verordeningen en aan de eisen voor de welstand (www.vrom.nl)

5.6.2 *Bouwbesluit*

Naast de bouwvergunning moet ook altijd worden voldaan aan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en milieu. Op alle verbouwingen is dan ook het Bouwbesluit van toepassing. Voor bestaande gebouwen worden minder zware eisen gesteld; B&W kunnen ontheffing verlenen bij het verbouwen van een bouwwerk als het niet redelijk is te verlangen dat aan de nieuwbouweis wordt voldaan. Dit is bijvoorbeeld het geval als een hooizolder wordt verbouwd tot verblijfsruimte (www.vrom.nl)

5.6.3 *Welstandsnota*

Voordat de gemeente een bouwvergunning afgeeft, wordt het bouwplan getoetst door een onafhankelijke welstandscommissie³⁰ die het gemeentebestuur adviseert over de uiterlijke verschijningsvorm van bouwplannen. Bij een reguliere bouwvergunningsprocedure is een advies van de welstandscommissie verplicht. Het plan moet passen in de omgeving. De commissie onderzoekt of de wensen van degene die wil verbouwen niet botsen met het algemene belang dat gericht is op het behouden van het typische karakter van buurten. In de praktijk wordt 75 procent van alle bouwplannen door de commissie³¹ in eerste instantie positief beoordeeld. Na afwijzingen en verdere aanpassingen kunnen bouwplannen ook in tweede instantie worden goedgekeurd, slechts een klein aantal plannen krijgt een negatief advies Het advies van welstandcommissie is

³⁰ Welstand is één van de meest krachtige instrumenten in de ruimtelijke kwaliteit en ontstond ruim een eeuw geleden omdat particulieren zich zorgen maakten over de ontsiering van de gebouwde omgeving. Sinds 1962 verplicht de Woningwet alle gemeenten wijzen.

³¹ Elke gemeenteraad benoemt zijn eigen onafhankelijke welstandscommissie die bestaat uit deskundigen op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschap. Gewone burgers kunnen sinds 1 januari 2003 ook deel uitmaken van de commissie.

niet bindend maar vaak zal de wethouder bij zijn besluit over de bouwaanvraag dit advies overnemen (www.wf.nl)

5.6.4 Monumentenvergunning

Een pand dat vijftig jaar of ouder is en voldoet aan de voorwaarden van de Monumentenwet³² kan worden aangewezen als rijksmonument. Dit is een zeldzaamheid; het aandeel van de boerderijen dat door de Monumentenzorg beschermd wordt is maar 7 procent. Landelijk gezien vallen dus maar 6.400 boerderijen onder deze bescherming. Op een totaal van 91.000 historische boerderijen is dat weinig. Van de overige 93 procent staat maar een klein gedeelte op de provinciale of gemeentelijke monumentenlijst (Jaar van de Boerderij, 2003) Het grootste deel van de boerderijen blijft dus onbeschermd. Dit betekent dat deze boerderijen zonder veel tegenwerking kunnen worden gesloopt of worden verbouwd (SHBO, 2003)

Door de aanwijzing tot monument komt er wel een zekere vorm van bescherming. Er is geen sprake van vrijwilligheid bij de aanwijzing maar tegen het besluit is altijd bezwaar en beroep mogelijk. Alleen de instantie die het pand als monument heeft aangewezen kan de monumentenstatus teniet doen (www.boerderijenerf.nl) Voor alle wijzigingen (restauratie, verbouwing, slopen of aanpassen) aan een monument is een monumentenvergunning nodig die kan worden aangevraagd bij de gemeente waarin het pand ligt; anders kan er geen bouwvergunning worden afgegeven. Dit geldt ook voor het schilderwerk aan een monument; ook daarvoor kan een monumentenvergunning noodzakelijk zijn. De Rijksdienst voor Monumentenzorg (RDMZ) laat veel aanpassingen toe, zolang het karakter en de cultuurhistorische waarde maar niet worden aangetast. Alleen als het uiterlijk van het interieur of de buitenkant van het monument niet verandert, dan kan een gewone bouwvergunning voldoende zijn. (www.monumenten.nl)

De rest van de boerderijen die geen rijks, provinciaal of gemeentelijk monument zijn, zijn afhankelijk van de bereidwilligheid van bewoners om hun boerderij in haar oorspronkelijke staat zo goed mogelijk te onderhouden.

5.6.4.1 Monumentensubsidie

Verbouwingskosten van een monumentaal pand kunnen hoger uitvallen dan bij een pand dat geen monumentale status heeft. Daarom zijn er mogelijkheden voor financiële ondersteuning; een soort compensatie van de extra kosten die gemaakt moeten worden. Een voorbeeld hiervan is het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten (Brim) dat zich richt op onderhoud en herstel van rijksmonumenten. Eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie, kunnen aanspraak maken op een goedkope lening (1%) van het Nationaal Restauratiefonds (NRF) Ook de onderhoudskosten zijn fiscaal aftrekbaar. Zo kan door middel van belastingaftrek en de restauratiefonds- hypotheek een groot deel van de restauratiekosten gefinancierd worden (www.monumenten.nl)

Voor individuele panden is het vrijwel onmogelijk om geld te krijgen tenzij de Europese regeling uitkomst biedt. Het is mogelijk om herontwikkeling- projecten mede te financieren vanuit Europese regelingen voor structuurversterking van plattelandsgebieden. Eén voorbeeld van een dergelijk regeling is het plattelandsontwikkelingsprogramma (POP 2007- 2013) van de Europese

³² De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten beheren het register met rijksmonumenten en daarin kan gekeken worden of een pand een rijksmonument is. Ook in de akte van levering staat dit of er kan navraag worden gedaan bij het Kadaster.

Commissie, die weer vertaald is in Plattelandsontwikkelingsprogramma Nederland. Onderdeel hiervan vormt LEADER. Het doel hiervan is het verbeteren van de leefbaarheid in plattelandsgebieden door middel van financiering van lokale en regionale initiatieven. (www.leaderplus.nl)

5.7 ‘Ruimte voor Ruimteregeling’

De komende jaren zal het aantal vrijkomende agrarische gebouwen stijgen door bedrijfsbeëindigingen. Daaronder zijn ook schuren en stallen die niet meer passen in het karakteristieke landschap omdat ze lelijk zijn. Gebouwen die langdurig leegstaan gaan ook vaak verpauperen. Daarom is in 2000 de ‘Ruimte voor Ruimteregeling’³³ bedacht die gemeenten de mogelijkheid geeft om schuren en opstallen³⁴ te laten slopen. De kosten van de sloop wordt gefinancierd door de uitgifte van woningbouwkavels. Agrarische bebouwing maakt dus plaats voor woonbebouwing. Door sloop van deze bedrijfsgebouwen kan verpaupering worden tegengegaan, oneigenlijk hergebruik van bedrijfsgebouwen worden voorkomen en versteniging van het buitengebied worden tegengegaan. Bebouwing in het buitengebied moet namelijk de functie van het buitengebied ondersteunen (van der Vaart, 2005)

Als er op de kavel zelf wordt gebouwd wordt er geen sloopsubsidie gegeven. De veehouder heeft als voordeel een waardevermeerdering (het verschil tussen agrarische grond en een bouwkavel) zodat hiermee de kosten van sloop worden gedekt (Reinhard, 2004) Voorwaarde is wel dat er voldoende vraag moet zijn naar nieuwe woningen. Als bouwlocaties niet schaars zijn, is er door functieverandering geen overwaarde te maken (VROM) Provincies en gemeenten beslissen óf er mag worden teruggebouwd en waar dat mag gebeuren. Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) mag niet worden gebouwd evenals in gebieden die cultuurhistorisch bijzonder zijn.

5.8 Conclusie

In de Nota Ruimte worden de mogelijkheden voor hergebruik in het buitengebied verruimd. Dit is nodig omdat de hoeveelheid leegstaande bebouwing toeneemt en de vraag naar landelijke woonfuncties gestegen is. Vrijkomende bebouwing krijgt dus makkelijker een andere functie. Gemeenten hebben de voorkeur voor een woonfunctie. Kleinschalige bedrijvigheid kan namelijk verkeersoverlast veroorzaken en uitbreidingen vragen in de toekomst. Deze bedrijvigheid is dan ook alleen weggelegd voor lokale ondernemers. Kleinschaligheid kan een belangrijk criterium zijn.

Als voormalige bedrijfsgebouwen worden verbouwd tot wooneenheden, dan moet de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Een vrijstellingprocedure of een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan zal nodig zijn. Voor de bouwvergunning is ook een toetsing aan de welstandnota en het bouwbesluit nodig. Als een boerderij op de Monumentenlijst staat dan moet er ook een Monumentenvergunning worden aangevraagd.

De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om nieuw te bouwen. Voorwaarde is wel dat oude lelijke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. De kosten van de sloop worden gecompenseerd doordat er een waardevoordeel wordt behaald als op eigen grond wordt teruggebouwd In andere gevallen wordt een sloopsubsidie verstrekt. De gemeente mag zelf beslissen of er wordt teruggebouwd en waar dat mag gebeuren.

³³ Ook wel ‘huis-voor-stal-regeling’ genoemd

³⁴ Mestopslagplaatsen, silo’s en watertanken moeten in ieder geval gesloopt worden nadat het bedrijf beëindigd is.

6 Woonfuncties in de praktijk

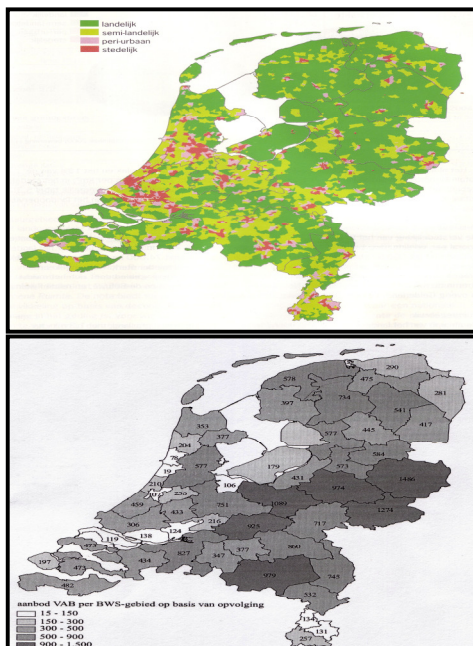
6.1 Inleiding

Uit hoofdstuk twee (paragraaf 2.4 en 2.5) komt naar voren dat onder invloed van modernisering en schaalvergroting steeds meer boeren hun agrarisch bedrijf beëindigen omdat zij geen volledig inkomen meer kunnen halen uit de landbouw. Na bedrijfsbeëindiging blijft aanvankelijk het boerengezin op de boerderij wonen maar na vijf jaar loopt hun aandeel sterk terug. Van de boerderijen die tussen de vijf en vijftien jaar uit het agrarische circuit verdwenen zijn, wordt nog maar 20 procent door voormalige boerenhuishoudens bewoond. De rest van de boerderijen wordt verkocht aan burgers blijkt uit hoofdstuk drie (paragraaf 3.6)

In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke rol gemeenten innemen bij het omvormen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er wordt een link gelegd tussen het aanbod van boerderijen en de vraag naar landelijk wonen (hoofdstuk twee, drie en vier) en beleidskaders en wetgeving op het gebied van functieverandering en bouwregelgeving (hoofdstuk vijf) Om in kaart te brengen hoe er door gemeenten tegen functieverandering in het landelijke gebied wordt aangekeken, zijn veertien interviews gehouden met medewerkers van Ruimtelijke Ordening of Bouw en Woningtoezicht.

6.2 Achtergrond informatie interviews

Figuur 2.1 en Figuur 4.3



Bij de selectie van provincies is Figuur 2.1 uit paragraaf 2.3 gebruikt. Hierin is te zien waar (op basis van bebouwing) landelijke gebieden liggen. Vooral in de noordelijke provincies en in de provincies Gelderland en Overijssel is nog veel landelijk gebied te vinden. Vervolgens is gekeken naar agrarische bedrijven die in de periode 1998- 2008 vrijkomen door het ontbreken van een opvolger (Figuur 4.3 uit paragraaf 4.8) Deze bedrijven liggen voornamelijk ook in de oostelijke en noordelijke provincies.

Uit de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Gelderland en Overijssel zijn vervolgens gemeenten gekozen om een interview te houden. Om geen eenzijdig beeld te krijgen, zijn er ook gemeenten gekozen uit de provincie Utrecht en Noord- Holland. Deze provincies zijn gekozen vanwege de stedelijke overdruk en de grote vraag naar landelijk wonen.

Bij de selectie van gemeenten is vooral gelet op het oppervlak; er zijn redelijk grote gemeenten benaderd.

Bovendien was de landelijkheid van de gemeente belangrijk. Er is gekeken naar de hoeveelheid kleine plaatsen en gehuchten die in een gemeente voorkomen. Hoe meer kleine plaatsen en gehuchten hoe beter. Achterliggende gedachte is dat er in deze gemeenten dan veel boerderijen zouden moeten liggen zodat functieverandering een bekend fenomeen is.

Er is ook gelet op de spreiding van gemeenten; gemeenten mogen niet naast elkaar liggen in de provincie. Hieronder staan de gemeenten³⁵ waar interviews hebben plaatsgevonden:

- Provincie Groningen: Zuidhorn
- Provincie Friesland: Skarsterlân
- Provincie Drente: Emmen, Midden Drenthe, Noordenveld
- Provincie Gelderland: Winterswijk, Ede
- Provincie Overijssel: Ommen, Hof van Twente
- Provincie Utrecht: Breukelen, De Ronde Venen, Lopik
- Provincie Noord- Holland: Medemblik, Koggenland

De interviews voor de gemeente³⁶ zijn onderverdeeld in vijf delen:

1. *Visie*. Dit om een indruk te krijgen van het beleid dat de gemeente voert in agrarische gebieden, hoe er tegen bedrijfsbeëindigingen wordt aangekeken en wat de gemeente wenselijk vindt als de agrarische activiteit is verdwenen.
2. *Cijfers*. Zijn er gemeentelijke cijfers over bedrijfsbeëindigingen beschikbaar, hoe lang duurt een omvormingsproces van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, in welke delen van de gemeente kwam deze omvorming het vaakst voor en hoe is deze verhouding in andere gemeenten.
3. *Organisatorisch*. Welke stappen moeten er door burgers genomen worden om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming en bij welke afdeling komen ze terecht.
4. *Vergunningen*. Welke vergunningen zijn er nodig om een boerderij te verbouwen, mag een boerderij gesloopt worden, weer worden opgebouwd, wat gebeurt er met voormalige bedrijfsgebouwen, waar mag gewoond worden, met hoeveel huishoudens en wat zijn de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid.
5. *Advies*. Kunnen burgers subsidie en advies krijgen bij verbouwingen en welke plus- en minpunten zijn er op het gebied van herbesteding bij de gemeenten.

Door de vragencombinaties was het mogelijk om zowel de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) als Bouw en Woningtoezicht te benaderen. Beide afdelingen hebben immers met functiewijziging te maken. Overigens zijn deze afdelingen in sommige gemeenten samengevoegd en hebben een andere naam gekregen zoals “Vergunningen, Veiligheid en Handhaving” (Skasterlân) of “Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen” (Hof van Twente)

Voor de uitwerking van de antwoorden is gedeeltelijk voor een tabelvorm gekozen zodat overeenkomsten en verschillen snel en overzichtelijk af te lezen zijn. De tabelvorm is gebruikt voor de gedeelten ‘visie’, ‘cijfers’ en ‘advies’ waarbij interviewvragen die elkaar aanvullen samengebracht zijn in één tabel. De gedeelten ‘organisatorisch’ en ‘vergunningen’ zijn uitgeschreven omdat ze bij de wet geregeld zijn en dus nauwelijks verschillen vertonen. Een uitzondering hierop is het gedeelte ‘slopen’, ‘het woongedeelte’ en het gedeelte ‘aantal huishoudens’. Hierin verschillen gemeenten van beleid.

³⁵ In Bijlage VI is te zien welke gemeenten in welke provincie liggen. In Bijlage V staan de plaatsen waaruit de benaderde gemeente bestaat.

³⁶ In Bijlage III is de vragenlijst van de interviews afgedrukt, in Bijlage IV staan de uitwerkingen van de interviews en in Bijlage II is een lijst van geïnterviewde personen te vinden.

6.3 Visie

Het eerste deel van het interview heeft betrekking op het beleid dat gemeenten ten aanzien van agrarische gebieden voeren. Er komt naar voren dat iedere gemeente agrarische bedrijven wil behouden voor het landelijke gebied. De boeren zijn nodig om het landschap te beheren; zij zorgen naast de agrarische productie ook voor verkaveling, grondwaterpeil en vogels. Als alle agrariërs zouden vertrekken zou het landschap veruigen. Ook bevordert de agrarische sector de leefbaarheid en dynamiek op het platteland. Kortom; gemeenten streven erna dat de agrarische sector een belangrijke economische drager van het buitengebied blijft.

6.3.1 Gemeentelijk beleid t.a.v. agrarische gebieden en agrarische bedrijfsbeëindigingen

Helaas zijn agrarische bedrijfsbeëindigingen niet tegen te houden; dit is een autonome ontwikkeling en bovendien hebben gemeenten weinig grip op bedrijfsopvolging. Bedrijfsbeëindigingen vinden overal in alle gemeenten plaats. Het gebied is vaak niet doorslaggevend maar wel de vraag hoe het bedrijf ervoor staat; of er een opvolger is en of er inkomsten gegenereerd kunnen worden. Bij bedrijfsbeëindiging wordt agrarisch land vaak verkocht aan een andere boer zodat deze zijn bedrijf kan vergroten. Zoals in paragraaf 2.5.2 al opgemerkt is, neemt het aantal agrarische bedrijven af terwijl er een toename is van het gemiddelde bedrijfsoppervlak.

Er wordt door alle gemeenten geprobeerd om bedrijfsbeëindigingen te verminderen door meer ruimte te bieden aan boeren. Dit kan op het gebied van schaalvergroting, modernisering en verbreding. Bij schaalvergroting kan gedacht worden aan zwaardere intensieve veehouderij (meer beesten) op een groter perceel en voldoende ruimte om in de toekomst uit te breiden. In nieuwe bestemmingsplannen van gemeenten worden dan ook grotere bouwpercelen opgenomen. Op het gebied van modernisering wordt door sommige gemeenten de mogelijkheid gegeven om in deeltijd het boerenbedrijf voort te zetten op een volwaardig bouwperceel (voorheen was dit niet mogelijk). Een deeltijdboer kan nu ook nieuwe schuren en stallen aanvragen. Tenslotte wordt er veel ruimte geboden voor nevenactiviteiten. Dit kan de verkoop van gebiedseigen producten zijn, kamerverhuur, recreatie, fietsverhuur of kleinschalige horeca. Zoals in paragraaf 2.4.2 staat vermeldt, kunnen boeren op deze manier hun inkomen aanvullen en toch boer blijven.

Een aantal gemeenten³⁷ heeft in het landelijke gebied verschillende gebieden aangewezen als zogenaamde reconstructiegebieden³⁸. Deze gebieden bestaan uit intensieve veehouderijgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringgebieden. In de intensieve veehouderijgebieden heeft de landbouw voorrang en mogen nieuwe boeren zich vestigen (in bestaande bebouwing). Bovendien zijn er uitbreidingsmogelijkheden. Er is in deze gebieden veel intensieve veehouderij (varkens en pluimvee) te vinden. Gemeenten die te maken hebben met reconstructiegebieden willen het liefst dat alle agrarische bedrijven zich concentreren in intensieve veehouderijgebied; ze hebben hier dan ook liever geen woonfuncties want het gebied moet agrarisch blijven.

De verwevinggebieden zijn een overgang naar de extensiveringgebieden; hier speelt natuur en recreatie ook een rol naast de landbouw. In het gebied zijn echter wel sterlocaties opgenomen waar de landbouw kan groeien.

³⁷ Gemeenten die reconstructiegebieden hanteren zijn onder andere Ommen, Ede en Hof van Twente.

³⁸ In deze gebieden was er een overschot aan mest door te veel intensieve veehouderij. Daarom werd er planmatig een nieuwe toekomst voor deze gebieden opgezet in de vorm van drie gebieden; intensieve veehouderijgebieden, de verwevingsgebieden en de extensiveringgebieden.

In de extensiveringgebieden zit de landbouw op slot. Boeren³⁹ krijgen in deze gebieden een subsidie⁴⁰ om zich te vestigen in intensieve veehouderijgebieden. Bij weigering wordt het de boeren die niet weg willen gaan, planmatig moeilijk gemaakt. De gemeente geeft bijvoorbeeld geen toestemming voor de bouw van nieuwe schuren. Echter, alleen grote bedrijven komen in aanmerking voor de subsidie. Bovendien moet het bedrijf een opvolger hebben en aan de rand van natuurgebieden liggen. Kortom; het moet duidelijk zijn dat deze boeren hier nog jaren zouden kunnen blijven als er geen maatregelen getroffen zouden worden. Kleine boerderijen verdwijnen vanzelf.

In een aantal gemeenten heeft het Rijk grondgebied aangewezen als Nationaal landschap⁴¹ De 'dienst landelijk gebied' koopt landbouwgrond op van boeren die hun bedrijf hebben beëindigen om deze grond in te brengen in het natuurontwikkelingsproject. Deze grond kan in de toekomst niet meer worden gebruikt als landbouwgrond en boeren kunnen deze grond ook niet verkopen aan een andere agrariër die wil uitbreiden.

Kortom; agrarische bedrijfsbeëindigingen zijn niet tegen te houden maar alle gemeenten hopen dat het aantal boeren dat stopt wordt verminderd. In nieuwe bestemmingsplannen worden voor boeren dan ook meer mogelijkheden geboden voor uitbreiding, schaalvergroting en nevenactiviteiten. Soms is de visie ten aanzien van agrarische bedrijfsbeëindigingen afhankelijk van het gebied waarin de bedrijfsbeëindiging plaatsvindt: in extensiveringgebieden vindt de gemeente het niet erg dat de boer zijn bedrijf beëindigd.

Tabel 6.1: Beleid in agrarische gebieden en de visie van gemeenten t.a.v. agrarische bedrijfsbeëindigingen

Gemeente	Beleid in agrarische gebieden (1)	Visie t.a.v. agrarische bedrijfsbeëindigingen (2)
<i>Breukelen</i>	Zoveel mogelijk boeren behouden voor landelijk gebied; goed voor verkaveling, vogels, grondwaterstand.	Niet tegen te houden; zo goed mogelijk inpassen in bestaand gebied.
<i>Emmen</i>	Boeren mogen een zwaardere intensieve veehouderij voeren op meer grond; zo wordt geprobeerd boeren te behouden.	Weinig grip op bedrijfsopvolging, dus ook niet op bedrijfsbeëindiging.
<i>Zuidhorn</i>	Gemeente wil boeren behouden in het gebied; maar liever niet in het Nationaal landschap Middag Humsterland.	Bij bedrijfsbeëindigingen; zoveel mogelijk het bouwwerk behouden. Kapitaalvernietiging vermijden.
<i>Skasterlân</i>	De gemeente wil boeren graag houden. Er wordt ruimte geboden op het gebied van modernisering, schaalvergroting en nevenactiviteiten (zorgboerderij)	De gemeente hoopt het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen te verminderen.
<i>Medemblik</i>	Nieuwe agrarische bedrijven mogen zich alleen vestigen in concentratiegebieden. Bestaande boerenbedrijven wil de gemeente graag houden. Daarnaast zijn er projecten voor natuur en watergebieden.	Bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven; geen inspraak van de gemeente. Agrarisch land wordt opgekocht door omliggende boerenbedrijven.
<i>Winterswijk</i>	De agrarische sector moet een belangrijke economische drager van het buitengebied blijven. Boeren kunnen nu ook in deeltijd hun bedrijf uitoefenen op een volwaardig bouwperceel. In landelijk gebied vindt een wisselwerking plaats van de agrarische sector, toeristische sector, niet agrarische bedrijvigheid en het woonmilieu.	Het blijft een autonome ontwikkeling; er is weinig tegen te doen. Boeren kunnen er nevenactiviteiten op na houden zodat hun inkomen wordt aangevuld en ze toch boer blijven.
<i>De Ronde Venen</i>	De 'dienst landelijk gebied' kan grond opkopen van boeren die hun bedrijf hebben beëindigd om deze grond te gebruiken voor natuurontwikkelingsproject de 'Venen' Deze grond komt niet meer bij boeren terug. Daar staat tegenover dat er meer uitbreidingsmogelijkheden zijn voor boeren. Op basis van bebouwing en toekomstplannen worden deze uitbreidingsmogelijkheden bepaald.	Bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven. Het fenomeen wordt in een gedeelte van de gemeente versneld door de ontwikkeling van het natuurproject.
<i>Lopik</i>	Boeren moeten blijven; er worden voorwaarden geschept	Dit is een fenomeen waar de gemeente nauwelijks

³⁹ Het gaat hier om de intensieve veehouderij; melkveehouderij in combinatie met natuur is wel toegestaan.

⁴⁰ De verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV).

⁴¹ Gemeente Zuidhorn met het Nationaal landschap 'Middag Humsterland', de gemeente De Ronde Venen met het natuurproject 'de Venen'

	zodat ze kunnen groeien. Voldoende ruimte om uit te breiden (grotere bouwpercelen) en veel ruimte voor nevenactiviteiten.	invloed op uit kan oefenen. Landbouwgrond wordt door omliggende agrariërs opgekocht.
<i>Midden Drenthe</i>	In het landschappelijke beleid is de gemeente in de eerste plaats gericht op de landbouw. Agrarische bedrijven moeten behouden blijven en er zijn veel nevenactiviteiten toegestaan.	Agrarische bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven. De gemeente biedt veel ruimte voor nieuwe functies zodat agrarische panden behouden blijven. Door nevenactiviteiten toe te staan kan onderhoud gefinancierd worden.
<i>Ommen</i>	In de intensieve veehouderijgebieden heeft veehouderij voorrang; boeren kunnen hier uitbreiden en zich nieuw vestigen. In de verwevinggebieden is er ook ruimte voor natuur en recreatie. In de extensiveringgebieden krijgen boeren een subsidie om zich te verplaatsen naar intensieve veehouderijgebieden..	De visie t.a.v. bedrijfsbeëindigingen is afhankelijk van het gebied. In landbouwontwikkelingsgebieden heeft de gemeente liever dat bij bedrijfsbeëindiging de boerderij aan een nieuwe boer wordt verkocht, dan aan een burger.
<i>Ede</i>	De gemeente heeft extensiveringgebieden waar de landbouw weg moet, verwevinggebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De ligging van een boerderij bepaald hoe er met functieverandering wordt omgesprongen. De gemeente wil dat agrarische bedrijven zich verplaatsen naar landbouwontwikkelingsgebieden.	In landbouwontwikkelingsgebieden heeft de gemeente liever geen woonfuncties; dit gebied moet agrarisch blijven.
<i>Hof van Twente</i>	De gemeente heeft vijf landbouwontwikkelingsgebieden waar de landbouw prioriteit heeft. Er wordt ruimte geboden om uit te breiden net als in de sterlocaties in verwevingsgebieden. Hier is veel intensieve veehouderij (varkens en pluimvee) In de extensiveringgebieden zit de landbouw op slot; boeren moeten zich verplaatsen naar landbouwontwikkelingsgebieden.	De gemeente kan bedrijfsbeëindigingen niet tegenhouden.
<i>Noordenveld</i>	Het is jammer dat er steeds meer boeren verdwijnen; de gemeente heeft hierin geen stimulerende rol. De gemeente heeft een herinrichtingsgebied waar ze boerenbedrijven wil hebben en liever niet zoveel woonfuncties.	Bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven waar de gemeente niets aan kan doen.
<i>Koggenland</i>	Het landelijke gebied is primair voor agrariërs.	Bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven.

Voor de volledige antwoorden zie bijlage IV, vraag 1 en 2

6.3.2 Gemeentelijke visie t.a.v. functieveranderingen

Functieverandering wordt door alle gemeenten positief benaderd. Een aantal gemeenten geeft aan dat het niet uitmaakt of er wonen of bedrijvigheid in de boerderij komt, als de karakteristieke boerderij maar behouden blijft⁴² De nieuwe ontwikkeling moet zich binnen de muren van bestaande bebouwing afspelen. Zo wordt het landschap niet aangetast, verstening wordt tegen gegaan en de gebouwen krijgen een economische drager voor beheer en onderhoud. Met andere woorden; een andere functie in boerderijen voorkomt verval en verpaupering en brengt weer levendigheid en dynamiek op het platteland. Deze conclusie komt ook voort uit de Nota Ruimte van paragraaf 5.2.1.1. Hierin staat dat de mogelijkheden voor hergebruik in het buitengebied worden verruimd om de vitaliteit en het economisch draagvlak van het landelijk gebied te versterken. Bovendien zijn boerderijen in Friesland en Groningen erg kolossaal dus geschikt voor meerdere doeleinden.

Er is veel mogelijk mits de bestaande bebouwing wordt gebruikt en er niets van nieuwbouw wordt toegevoegd. Volgens de gemeente Midden Drenthe kan functieverandering zelfs een aantal doeleinden dienen; maatschappelijk (zorgboerderijen) toeristisch (logies of manege) en dienstverlenend (kleinschalige bedrijvigheid) Maar functieverandering moet wel gestuurd worden door gemeenten.

⁴² De gemeenten Skasterlân, Winterswijk, Zuidhorn delen deze mening.

In de interviews kwam naar voren dat voor de meeste gemeenten ‘wonen’ als meest gewenste functie zien, omdat een woonfunctie meestal geen overlast veroorzaakt. Dezelfde conclusie wordt getrokken in paragraaf 5.4.2 door ‘Jaar van de Boerderij’. Bovendien staan er in een aantal gemeenten al een groot aantal burgerwoningen in het buitengebied dus een woonfunctie is als passend te beschouwen. Ongeveer 80% van de voormalige agrarische boerderijen heeft dan ook een woonfunctie.

Maar ‘wonen’ is een vorm van gebruik en officieel is ‘wonen’ in strijd met de bestemming die op de boerderij zit; namelijk agrarisch. Maar ‘wonen’ wordt door alle ondervraagde gemeenten gedoogd. In de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (paragraaf 5.4.1.2) is zelfs vastgesteld dat als een veehouder zijn bedrijf beëindigd, de voormalige bedrijfswoning automatisch de status van gewone ‘burgerwoning’ kan krijgen met het bijbehorende recht op zo min mogelijk stankoverlast. Volgens de nieuwe wet mogen gemeenten nu zelf bepalen welke ‘stankbescherming’ de voormalige bedrijfswoning moet krijgen; die van burgerwoning of die van een bedrijfswoning.

Alle ondervraagde gemeenten willen echter de zittende boer beschermen dus laten ze de agrarische bestemming op de boerderij rusten, gedogen ze een woonfunctie en blijft de voormalige bedrijfswoning gewoon een ‘stankbescherming als een bedrijfswoning’ houden. Zodra de bewoners bouwplannen hebben en een bouwvergunning moet worden aangevraagd zal de agrarische bestemming in een woonbestemming moeten worden gewijzigd, anders mag er niet verbouwd worden. Er wordt door gemeenten niet ingestemd met een wijziging van een bestemmingsplan als een bouwaanvraag wordt ingediend binnen een geurcontour. Omliggende landbouwbedrijven die nog actief zijn in hun bedrijfsvoering, worden zo beschermd tegen burgerbewoning en eventuele klachten die dit met zich meebrengt. Kortom; een woonfunctie wordt gedoogd maar bij verbouwingen wijzigen gemeenten een agrarische bestemming pas in een woonbestemming als deze past in de geurnormering. Als de bestemming niet is gewijzigd kan er niet verbouwd worden.

Ondanks dat de voorkeur wonen is, moet er in het landelijke gebied ook bedrijvigheid plaatsvinden. Voor de opstallen kan een passend gebruik gezocht worden in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid. De mogelijkheden behoren tot de lichte categorieën (1 en 2) van de Bedrijven en Milieuzonering⁴³. Er zijn veel mogelijkheden zolang er maar geen overlast is, geen milieuvergunning moet worden aangevraagd en er geen belemmering is voor de naastgelegen agrariërs. De hoofdbewoner moet echter wel werkzaam zijn in het bedrijf zodat de zorg en aandacht bij de boerderij blijft. Het hangt dus van het individuele initiatief af wat er met een voormalig agrarische boerderij gebeurt.

Tabel 6.2: Wenselijke richting van functieverandering

Gemeente	Functieverandering; wat is wenselijk (3 & 4)
<i>Breukelen</i>	Wenselijk is een woonbestemming; erg terughoudend tegenover kleinschalige bedrijvigheid.
<i>Emmen</i>	Functieverandering is mogelijk mits financieel onderbouwd en niet milieubelastend.
<i>Zuidhorn</i>	Voornamelijk woonfuncties zijn gewenst binnen bestaande bebouwing en enkele lichte categorieën bedrijfjes. De boerderij kan zo behouden blijven.
<i>Skasterlân</i>	Goed dat boerderijen resulteren in een woonfunctie. Herbestemming wordt gestimuleerd; als de karakteristieke boerderij maar behouden blijft.
<i>Medemblik</i>	Vaak komt er op de boerderij een woonbestemming (in 80% van de gevallen) Het proces moet zijn gang gaan en de gemeente kan niets afdwingen.
<i>Winterswijk</i>	Functieverandering wordt gestimuleerd, de gemeente heeft geen voorkeur. Er is geen maximum aan alternatieven. De boerderij moet wel behouden blijven.
<i>De Ronde Venen</i>	Een woonfunctie wordt gestimuleerd omdat ‘wonen’ geen overlast veroorzaakt. Als agrarische bedrijven dicht bij elkaar liggen dan kan een woonfunctie er echter niet tussen komen. Dit heeft te maken met afstanden van de geurcirkels. Hergebruik voorkomt verval en verpaupering maar het moet wel gestuurd worden door de gemeente.

⁴³ Voor een voorbeeldenoverzicht kan bijlage VII geraadpleegd worden.

<i>Lopik</i>	Het meest wenselijke is wonen. Om de dynamiek in agrarische gebieden te behouden zijn er in het bestemmingsplan mogelijkheden gegeven voor kleinschalige bedrijvigheid.
<i>Midden Drenthe</i>	Functieverandering kan een aantal doeleinden hebben: maatschappelijke (zorgboerderij) toeristische (logies, kleinschalig kamperen, manege) en dienstverlenend (loonwerken). Een woonfunctie is een goed alternatief maar andere functies zijn ook toegestaan mits de bestaande bebouwing wordt gebruikt en er niets wordt bijgebouwd. De hoofdbewoner moet werkzaam zijn in het bedrijf.
<i>Ommen</i>	Functieveranderingen zijn positief. Woonfuncties hebben de voorkeur maar er moet een mix aan bedrijvigheid zijn zodat de dynamiek in het landelijke gebied blijft.
<i>Ede</i>	Wenselijk is dat er een regionaal beleid komt zodat alle gemeenten hetzelfde beleid voeren. De gemeente is zo vol gebouwd dat elk plekje zorgvuldig in overweging genomen moet worden met oog op het groter geheel. De gemeente heeft wel een kader klaar voor afwegingen waar wel en niet gebouwd mag worden en waar landbouw en wonen mag plaatsvinden.
<i>Hof van Twente</i>	Omdat de landbouw afneemt resulteren oude boerderijen vaak in woonfuncties; dit is wenselijk.
<i>Noordenveld</i>	Wenselijk is wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. De gemeente heeft relatief grote panden in het buitengebied die geschikt zijn voor beide doeleinden. Er komt al een groot aantal burgerwoningen voor in het buitengebied dus het veranderen van de agrarische functie in een woonfunctie is als passend te beschouwen.
<i>Koggenland</i>	Functieverandering is wenselijk indien de agrarische functie is komen te vervallen. Voorwaarde is dat overige (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering benadeeld worden. Voor kleinschalige bedrijvigheid zijn aanverwante agrarische bedrijven geschikt.

Voor de volledige antwoorden zie bijlage IV, vraag,3 en 4

6.4 Cijfers

Uit de interviews kwam naar voren dat geen enkele gemeente weet hoeveel agrarische bedrijfsbeëindigingen er plaatsvinden op gemeentelijk grondgebied. Alle cijfers in tabel 6.3 zijn gebaseerd op een schatting. Wel is duidelijk dat de trend ten aanzien van agrarische bedrijven afnemend is. Deze conclusie wordt ook getrokken door het CBS in paragraaf 2.5.1. Het CBS stelt dat het vooral kleine boeren zijn die stoppen en dat het aantal bedrijfsbeëindigingen tussen de jaren 2000 en 2005 ongeveer 15.650 stuks was. Dit betekent dat er 3.130 agrarische bedrijfsbeëindigingen per jaar plaatsvinden. Volgens het CBS zijn het 6 tot 8 boeren per dag die stoppen met hun bedrijfsvoering.

Dit beeld komt overeen met de geschatte cijfers die gemeenten geven; het gemiddelde cijfer is vijf bedrijfsbeëindiging per jaar. Er zijn in Nederland 443 gemeenten dus dat zou betekenen dat er per jaar in heel Nederland ongeveer 2.215 (443 gemeenten x 5 bedrijfsbeëindigingen) agrarische bedrijfsbeëindigingen plaatsvinden. Als dit aantal weer wordt gedeeld door 365 dagen dan zijn dat ongeveer 6 agrarische bedrijfsbeëindigingen per dag. Het CBS houdt volgens gemeenten deze cijfers wel bij want het CBS houden metingen en ook moeten boeren hun mestboekhouding opgeven bij de belasting (dus CBS krijgt dit ook)

Dat gemeenten niet beschikken over bedrijfsbeëindigingcijfers heeft een aantal oorzaken. Ten eerste melden boeren niet aan de gemeente dat ze stoppen met hun agrarische bedrijfsvoering. Officieel moet dit namelijk wel gebeuren zodat de gemeente de milieuvergunning (deze vergunning is nodig voor het houden van vee, geurcirkels, soort stallensysteem etc.) kan intrekken. Bovendien gaan veel boeren in deeltijd verder met hun bedrijf. Dit is een geleidelijk proces en vaak vinden er geen nieuwe investeringen meer plaats. Het is moeilijk aan te geven bij welke grens een bedrijf beëindigd is. Tenslotte is er geen toetsingskader; gemeenten (of de milieudienst) gaan eens in de zoveel tijd (meestal ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan) het gemeentelijke gebied in kaart brengen. De capaciteit ontbreekt om het gebied jaarlijks te inventariseren.

Gemeenten houden ook geen cijfers bij van het aantal keer dat er een bouwaanvraag voor een boerderij binnen komt. Met andere woorden; van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming hebben ze ook geen cijfers. Geschat wordt dat dit 3 à 4 keer per jaar voorkomt. Alle bouwaanvragen belanden op de grote hoop (700 of 800 bouwaanvragen per jaar)

en er wordt geen onderscheid gemaakt. Statistiek heeft geen prioriteit. Omdat gemeenten geen exacte cijfers hebben over agrarische bedrijfsbeëindiging op hun eigen grondgebied, vinden ze het lastig uitspraken te doen over andere gemeenten. Alle gemeenten die zijn geïnterviewd verwachten dat naastgelegen gemeenten ongeveer dezelfde schattingen maken.

Gemeenten signaleren wel dat het boerengezin na bedrijfsbeëindiging vaak in de boerderij blijft wonen. Na verloop van tijd wordt de boerderij pas verkocht aan derden. Deze conclusie wordt ook door van der Vaart getrokken in paragraaf 3.6.2. Dit zou kunnen verklaren waarom het aantal bedrijfsbeëindigingen per jaar hoger ligt dan het aantal verzoeken van bestemmingsplanwijzigingen. Pas als (nieuwe) bewoners een bouwplan indienen moet de agrarische bestemming gewijzigd worden naar een woonbestemming. Dit kan dus vele jaren later zijn.

Tabel 6.3: Cijfers bedrijfsbeëindigingen en omvormingen tot woonboerderij

Gemeente	Aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen afgelopen 5 jaar in de gemeente (5)	Aantal omvormingen tot woonboerderij in de afgelopen 5 jaar (6)
<i>Breukelen</i>	Geen idee	3 keer per jaar een aanvraag ingediend
<i>Emmen</i>	10 per jaar	2 à 3 per jaar
<i>Zuidhorn</i>	5 per jaar	Geen idee
<i>Skasterlân</i>	Geen idee	20 à 30 in de afgelopen 5 jaar
<i>Medemblik</i>	150 in de afgelopen 25 jaar	5 à 10 per jaar
<i>Winterswijk</i>	Trend is afnemend	Geen cijfers beschikbaar
<i>De Ronde Venen</i>	Getallen niet geregistreerd	2 à 3 per jaar
<i>Lopik</i>	12 in 5 jaar	5 per jaar
<i>Midden Drenthe</i>	188 in 3 jaar	Geen cijfers beschikbaar
<i>Ommen</i>	Fors afgenomen, geen cijfers beschikbaar	Minder dan 10 het laatste jaar
<i>Ede</i>	50% zal stoppen in de komende tien jaar	Geen cijfers
<i>Hof van Twente</i>	Geen cijfers	Geen cijfers
<i>Noordenveld</i>	25 stuks in 5 jaar	Geen idee
<i>Koggenland</i>	9 in 5 jaar	Geen idee

Voor de volledige antwoorden zie bijlage IV, vraag,5 en 6

* De cijfers in bovenstaande tabel zijn door alle gemeenten gebaseerd op een schatting; geen exacte cijfers bekend.

6.5 Organisatorisch

Zodra bewoners een boerderij willen verbouwen, is een bouwvergunning nodig. Dit geldt tevens voor veranderingen aan de houten draagconstructie aan de binnenkant van de boerderij. Voor een bouwaanvraag moet de agrarische bestemming worden omgezet in een woonbestemming. Een woonbestemming heeft voor de rest geen enkel voordeel, behalve dat er gebouwd mag worden. Bewoners moeten dan wel in het bezit zijn van een bouwvergunning en eventuele aanvullende vergunningen.

Als een boerderij een agrarische bestemming heeft dan zijn er alleen bouwrechten (bijvoorbeeld voor een nieuwe schuur) als er daadwerkelijk een agrarisch bedrijf gevoerd wordt. Als er geen agrarische bedrijfsvoering meer is, dan zijn er ook geen bouwrechten meer. Het enige voordeel van een agrarische bestemming is dat er gemakkelijk een milieuvergunning voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf kan worden aangevraagd.

6.5.1 *Principeverzoek*

Als een burger een agrarische bestemming om wil zetten in een woonbestemming is het mogelijk om een principeverzoek in te dienen bij het college van B&W om een voorlopig standpunt te krijgen. Aan een principeverzoek zijn wel kosten verbonden⁴⁴ maar deze kosten zijn niet zo hoog als de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Een principeverzoek heeft geen rechtsgeldigheid; het is dan ook niet mogelijk om bezwaar te maken. Er wordt in het verzoek enkel de richting van het gemeentebestuur gevraagd; of het zinvol is om een bepaald plan in te dienen.

Als het principeverzoek positief beoordeeld is, dan kan de aanvrager een uitgewerkt plan indienen bij de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) In het uitgewerkte plan moeten maten van het bouwwerk genoemd worden, het gebruik van het hoofdgebouw vermeld zijn en er moet een bouwtekening bijgevoegd worden. RO beoordeelt of het plan in het bestemmingsplan past. Tevens beoordeelt RO op welke wijze een wijziging kan worden doorgevoerd. Bouw en Woningtoezicht beoordeelt de bouwvergunning, houdt toezicht op de coördinatie en afhandeling, behandelt de leges en houdt toezicht op het bestemmingsplan. Samen zijn RO en Bouw en Woningtoezicht verantwoordelijk voor bouwaanvragen. Tenslotte geeft de provincie ook nog haar oordeel op basis van de provinciale vrijstellingslijst.

6.6 **Vergunningen**

Om te verbouwen of iets nieuws te bouwen is een bouwvergunning nodig. Een bouwvergunning wordt niet zomaar afgegeven. De toetsingskaders voor een bouwvergunning zijn: milieu, het bestemmingsplan, de welstand, de bouwverordening en het bouwbesluit. Aanvullend kunnen aparte vergunningen zoals een monumentenvergunning, een aanlegvergunning of een milieuvergunning nodig zijn. Deze toetsingskaders en aanvullende vergunningen zijn voor iedere gemeente hetzelfde; bij de wet (WRO) geregeld.

6.6.1 *Milieu*

Het milieu heeft altijd de hoogste prioriteit bij gemeenten. Pas als de bouw geen belemmeringen voor het milieu oplevert kunnen andere toetsingskaders beoordeeld worden. De regionale milieudienst bepaalt de geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven. Er wordt getoetst aan bestaand gebruik. Zoals in paragraaf 5.4.1.2 al is opgemerkt is er sprake van een omgekeerde werking; een gemeente kan niet toestaan dat een bestemmingsplan wordt gewijzigd binnen een geurcontour. Zo worden de naastgelegen agrariërs beschermd tegen klachten.

De milieudienst kijkt ook naar de landschappelijke inpassing van het plan, de flora, de fauna, de bodem, archeologie en water. Ook wordt er beoordeeld of het plan een verkeersaantrekkende werking heeft. Als alles in orde is dan kan er een vrijstelling van het bestemmingsplan worden gegeven. Vaak wordt deze milieutoets door een extern bureau uitgevoerd.

6.6.2 *Bestemmingsplan*

Als een agrarische bestemming omgezet moet worden in een woonbestemming dan zijn er verschillende procedures. Deze zijn bedoeld om de belangen van verschillende groepen zoals burgers, bedrijven, het rijk en boeren in de uiteindelijke beslissing te laten meewegen. Het is afhankelijk van het bestemmingsplan zelf of er al voorwaarden zijn opgenomen voor een

⁴⁴ Dit vooroverleg kost bijvoorbeeld in de gemeente Midden Drente 219 euro.

wijziging. Als dit het geval is dan kunnen artikel 15 en 11 van de WRO gebruikt worden. Anders moeten gemeenten artikel 19 van de WRO gebruiken om een bestemming om te zetten.

*Artikel 15 WRO⁴⁵: De binnenplanse vrijstelling.

In het bestemmingsplan zelf zijn al vrijstellingen gegeven. Vaak hebben gemeenten geen binnenplanse vrijstelling beschikbaar. Dan moet gekozen worden voor artikel 19.

*Artikel 11 WRO⁴⁶: Nader uit te werken bestemming.

Dit artikel geeft al ruimte in het bestemmingsplan om functiewijzigingen op te nemen.

*Artikel 19: 'Artikel 19-procedure'⁴⁷.

Deze procedure wordt gebruikt als alle voorschriften in het bestemmingsplan zijn uitgeput. Er kan met deze procedure vrijstelling gegeven worden aan projecten. Deze procedure heeft de langste wijzigingstermijn; het hele proces kan wel 9 tot 12 maanden duren. Dit heeft te maken met de lange termijn van inzage, bezwaar en afwerking.

Volgens gemeenten weten makelaars soms niet wat de bestemming is die op een boerderij ligt. Ze lichten potentiële kopers soms verkeerd voor. Als de gemeente dan artikel 19 van de WRO hanteert dan kunnen bewoners 9 tot 12 maanden moeten wachten voordat ze kunnen beginnen met bouwen.

Als gemeenten een nieuw bestemmingsplan maken dan kijken ze naar de functie die er op dat moment op het perceel is. Bijvoorbeeld; als er op een agrarische bestemming alleen nog maar gewoond wordt en geen agrarische bedrijvigheid meer plaatsvindt, dan krijgt dit perceel in het nieuwe bestemmingsplan dan ook de functie 'woonbestemming'. Gemeenten vinden dat je grondgebied moet bestemmen zoals het gebruikt wordt. Soms geven gemeenten⁴⁸ burgers het advies om de bouwaanvraag uit te stellen tot het nieuwe bestemmingsplan uitkomt. De bestemming hoeft dan niet gewijzigd te worden en kan er direct gebouwd worden. Bovendien scheelt dit in de kosten.

De gemeente Medemblik heeft voor een andere aanpak gekozen: bij voorbaat is er al een woonbestemming op een boerderij geplaatst. Het voordeel is dat de gemeente zich niet meer met boerderijen hoeft te bemoeien, het nadeel is dat bewoners bijvoorbeeld een schuur kunnen aanvragen alsof ze een boerenbedrijf zijn (op het land ligt wel een agrarische bestemming)

6.6.3 *Aparte vergunningen*

Als de bouwvergunning eenmaal verleend is dan kunnen er nog aanvullende vergunningen nodig zijn zoals een monumentenvergunning, een aanlegvergunning of een milieuvergunning. Als een boerderij op de monumentenlijst staat dan moet er een monumentenvergunning worden aangevraagd. Deze vergunning kan ook nodig zijn voor een deel van de boerderij, bijvoorbeeld omdat er een authentiek dak op zit. Bij een archeologisch monument kunnen zelfs de gronden (wierden) eromheen beschermd zijn. De gemeente kan bij niet naleving van de monumentenvergunning boetes en een dwangsom opleggen. Soms is een monument zo verpest dat deze van de monumentenlijst wordt gehaald.

⁴⁵ Gemeente Zuidhorn hanteert deze manier van vrijstellen.

⁴⁶ Gemeenten Winterswijk, Midden Drente, en Noordenveld volgen deze procedure.

⁴⁷ Gemeenten Breukelen, Emmen en Skasterlân volgen deze procedure.

⁴⁸ Gemeenten Zuidhorn en Noordenveld.

6.6.4 *Sloop van boerderij*

Drie van de veertien gemeenten⁴⁹ vinden dat sloop kapitaalvernietiging is. Bovendien is het slopen van een boerderij duur, vooral als het grote boerderijen zijn. Wettelijk gezien mag een boerderij toch worden gesloopt als het geen monumentaal pand is. Soms is er in het bestemmingsplan opgenomen dat panden karakteristiek zijn, ook dan is het lastig om een sloopvergunning aan te vragen. Maar gemeenten hebben niet de machtsmiddelen om sloop te voorkomen. Burgers kunnen moeilijk verplicht worden een boerderij in stand te houden die in slechte staat verkeerd.

Bewoners mogen na de sloop van een boerderij iets nieuws terug bouwen. Maar gemeenten bepalen het aantal vierkante meters. Dit is altijd minder dan dat er aan bebouwing stond. Bewoners hebben namelijk altijd het argument dat het pand in slechte staat is terwijl in werkelijkheid herbouw goedkoper is dan renovatie.

Vier van de veertien gemeenten⁵⁰ wil dat de nieuwbouw op een boerderij lijkt. De overige gemeenten geven aan dat de nieuwbouw moet passen in het landelijke gebied. Het nieuw te bouwen pand hoeft dus niet op een boerderij te lijken. Bovendien mag dit gebouw ook ergens anders dan op het oude erf komen te staan. Er mag zelfs een tweede woning worden teruggebouwd mits de woningen geen belemmeringen vormen voor de omliggende agrarische bedrijven. Dit heeft te maken met de ruimte voor ruimte regeling.

6.6.5 *Bijgebouwen*

Vijf gemeenten⁵¹ willen dat de voormalige agrarische bijgebouwen worden teruggebracht. Dit kan mogelijk gemaakt worden door middel van de 'ruimte voor ruimte regeling'. Als alles gesloopt wordt (boerderij en bedrijfsgebouwen) dan mag er voor 1000m² sloop 1 woning worden teruggebouwd. Over het algemeen mag er niets worden gebouwd in het buitengebied behalve als het bestaande wordt afgebroken. De sloop moet wel gecombineerd worden met een bouwvergunning anders zijn de rechten verspeeld. Voor 2000m² sloop mogen er 2 woningen worden teruggebouwd. Dit is dan ook het maximum. De regeling maakt het ook mogelijk om elders in de gemeente iets terug te bouwen. Zoals in paragraaf 5.7 al is vermeld, is deze regeling bedoeld om het aantal schuren en stallen in het buitengebied te verminderen zodat verpaupering voorkomen kan worden. Door deze regeling knapt het buitengebied weer op.

Provincie Utrecht heeft als voorwaarde aan een bestemmingsplanwijziging gesteld dat de helft van de bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt, maar dit beleid wordt niet overgenomen door de gemeenten Lopik en de Ronde Venen. Wel stellen deze gemeenten voorwaarden aan het gebruik van de bijgebouwen. Zo proberen deze gemeenten te voorkomen dat er een wildgroei aan activiteiten in de schuren gaat plaatsvinden zoals wietkwekerijen, illegale Poolse arbeiders etc. Door van te voren afspraken te maken kan er beter gehandhaafd worden en kunnen bedrijfsgebouwen blijven staan omdat afbraak duur is. Deze gemeenten vullen het beleid van de provincie zelf in.

Natuurlijk zijn er ook gemeenten die het afbreken van bedrijfsgebouwen als kapitaalvernietiging zien. Ze willen dat deze gebouwen blijven staan in het landelijke gebied zodat ze een andere functie krijgen. De bedrijfsgebouwen worden beoordeeld op hun verschijningsvorm.

⁴⁹ Gemeenten Zuidhorn, Skarsterlân en Midden Drenthe.

⁵⁰ Gemeenten Breukelen, Zuidhorn, Midden Drenthe en Noordenveld.

⁵¹ Gemeenten Breukelen, Skasterlân, De Ronde Venen, Lopik, Koggenland.

Tabel 6.4: Slopen van boerderij, opbouw en bedrijfsgebouwen

Gemeente	Mag de boerderij worden gesloopt / opgebouwd (13)	Wat gebeurt er met voormalige bedrijfsgebouwen (14)
<i>Breukelen</i>	Ja, het is toegestaan dat de boerderij gesloopt wordt mits het pand niet op de monumentenlijst staat. Er mag worden teruggebouwd in dezelfde karakteristieke stijl.	Agrarische bijgebouwen moeten met de helft worden teruggebracht; 70 m ² is gewenst.
<i>Emmen</i>	Ja, de boerderij kan gesloopt worden en er kan een nieuwe woning voor in de plaats komen. De meeste boerderijen in het veengebied verkeren namelijk in een slechte onderhoudsstaat. Er staan echter veel Rijksmonumenten in de oude handelsroute naar Groningen; deze boerderijen mogen niet gesloopt worden.	Burgers kunnen niet gedwongen worden om bedrijfsgebouwen af te breken.
<i>Zuidhorn</i>	Nee; sloop is kapitaalvernietiging. Bovendien kost het veel geld om grote panden te slopen. Alleen bij ernstig verval is sloop toegestaan. Er mag worden teruggebouwd in dezelfde stijl en maten. Dit komt niet vaak voor.	Bedrijfsgebouwen mogen blijven staan en een andere functie krijgen.
<i>Skasterlân</i>	Nee, de boerderij mag alleen worden gesloopt als hij in een slechte staat verkeerd en als hij erg lelijk is (geen authentieke boerderij)	Overtollige schuren mogen gesloopt worden. Burgers vinden de bedrijfsgebouwen ook vaak lelijk, en daardoor worden ze gesloopt.
<i>Medemblik</i>	Ja, behalve als het een monumentaal pand of een beeldbepalend pand betreft. Boerderijen mogen weer worden opgebouwd en het hoeven niet op een boerderij te lijken.	Bedrijfsgebouwen mogen blijven staan. Er komt namelijk rechtsongelijkheid als burgers gedwongen worden om bedrijfsgebouwen af te breken; iedere boerderij heeft weer andere maten en hoeveelheden aan bedrijfsgebouwen.
<i>Winterswijk</i>	Ja, als een boerderij een cultuurhistorische waarde heeft (typische kenmerken van de omgeving) of de boerderij is een rijks of een gemeentemonument dan is het verboden om de boerderij te slopen. Voor de rest zijn alle boerderijen sloopvrij. Herbouw mag plaatsvinden en soms ergens anders op het erf. Maar dan moet er eerst een bouwvergunning worden aangevraagd voordat er met slopen mag worden begonnen.	De voormalige bedrijfsgebouwen mogen blijven staan als ze waardevol zijn, karakteristiek en in het landschap passen. Alles wordt beoordeeld op zijn verschijningsvorm. Als de gemeente wil dat een lelijke schuur (voorbeeld een kippenschuur) wordt afgebroken, kan er nieuwbouw toegestaan worden.
<i>De Ronde Venen</i>	Ja, de eigenaar van een boerderij heeft de vrijheid om de boerderij te slopen behalve als het een monument betreft. Maar dit zal niet zo snel gebeuren; pas bij ernstig verval. Er mag een woning (en een tweede woning) worden teruggebouwd die niet een boerderij hoeft te lijken mits er rekening wordt gehouden met geurcirkels. Over het algemeen mag er niets worden gebouwd in het buitengebied behalve als het bestaande wordt afgebroken. 100 m ² nieuwbouw voor 240 m ² sloop.	De provincie eist dat de helft van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt afgebroken voor een wijziging van de bestemming. De gemeente legt echter met de bewoners het specifieke hergebruik van de stallen vast en laat de bedrijfsgebouwen staan. Bewoners krijgen geen formele vrijstelling maar kunnen wel de plannen uitvoeren. De gemeente hanteert deze procedure omdat het afbreken van stallen duur is en om te voorkomen dat er allerlei wildgroei aan activiteiten in de schuren gaat plaatsvinden. Als er nieuwbouw plaatsvindt dan moet wel de helft van de bijgebouwen worden afgebroken.
<i>Lopik</i>	Ja, slopen is toegestaan met uitzondering van Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. Op dezelfde plek mag een woning worden teruggebouwd van maximaal 600 m ² . Dit hoeft geen boerderij te zijn. De sloop moet wel gecombineerd worden met een bouwvergunning anders zijn de rechten verspeeld.	De provincie heeft vastgesteld dat de helft van de bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit beleid wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan; wel worden voorwaarde gekoppeld aan het gebruik van bedrijfsgebouwen.
<i>Midden Drenthe</i>	Nee, tenzij de boerderij in elkaar stort. Er mag worden teruggebouwd en de nieuwbouw moet dezelfde uitstraling hebben. Uitgangspunt is dat het landelijk gebied mooi moet blijven; vandaar dat er ook eisen worden gesteld aan de landelijke uitstraling. De welstand toetst de bouwvraag.	Voormalige bedrijfsgebouwen kunnen gesloopt worden door middel van de Ruimte voor ruimteregeling. Alles moet dan gesloopt worden inclusief de verhardingen. Dan mag er voor 1000m ² sloop 1 woning worden teruggebouwd. Voor 2000m ² sloop mogen er 2 woningen worden teruggebouwd (maximum) Zo knapt het landelijke gebied weer op.
<i>Ommen</i>	Ja, sloop is toegestaan. Er mag worden teruggebouwd binnen het bestaande bouwvlak. De nieuwbouw hoeft niet op een boerderij te lijken; maar moet wel typisch iets voor de streek zijn. Welstand geeft de norm aan. Uitgangspunt is dat er niet meer woningen in het landelijke gebied gebouwd mogen worden.	Bedrijfsgebouwen kunnen blijven staan.

	Monumenten hebben hun eigen wetgeving.	
<i>Ede</i>	Ja, de boerderij mag gesloopt worden, behalve als het een monumentale status heeft. Zelfs bij de aanduiding 'karakteristiek' kan de gemeente niet voorkomen dat burgers toch gaan slopen. In het gebied zijn veel projectontwikkelaars bezig; zij weten wat er wel en niet mogelijk is op het juridische vlak.	Bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt als er wordt nieuwgebouwd. Ruimte voor ruimteregeling.
<i>Hof van Twente</i>	Ja, de boerderij mag worden gesloopt als het geen monumentaal pand is. Soms is er in het bestemmingsplan opgenomen dat panden karakteristiek zijn. Dan is het lastig om een sloopvergunning aan te vragen maar onmogelijk is het helaas niet. De gemeente heeft niet veel middelen om sloop tegen te houden; wel dat er minder mag worden teruggebouwd. Herbouw is goedkoper dan renovatie.	Als de boerderij wordt gesloopt dan moet dit ook gebeuren met de bedrijfsgebouwen. Er mag nieuwbouw plaatsvinden. Volgens de erfconsulent is het mooier om een paar schuren te laten staan. Dat moet afhangen van de kwaliteit en de karakteristiekheid van de bebouwing.
<i>Noordenveld</i>	Ja, een boerderij mag gesloopt worden als het pand niet op de lijst van monumenten staat. Burgers kunnen moeilijk verplicht worden een boerderij in stand te houden. Als het pand een karakteristieke uitstraling heeft dan moet er zorgvuldig mee om gesprongen worden maar de gemeente heeft geen machtsmiddel om sloop te voorkomen.	Er mag worden teruggebouwd Deze nieuwbouw hoeft niet op de boerderij te lijken. De ruimte voor ruimteregeling maakt dit mogelijk. Dit hoeft niet op de kavel te zijn. Zo worden de sloopkosten vergoed en wordt versteniging tegen gegaan.
<i>Koggenland</i>	Ja, maar er mogen er geen nieuwe particuliere woningen in het buitengebied worden gebouwd.	Bij wijziging van de bestemming, moeten voormalige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd.

Voor de volledige antwoorden zie bijlage IV, vraag, 13 en 14

6.6.6 Woongedeelte van de boerderij

Alle geïnterviewde gemeenten zijn van mening dat een woonfunctie in ieder geval mag plaatsvinden in het voorhuis met een uitbreiding naar de stal. Het voorhuis en de stal⁵² zijn vaak met elkaar verbonden en mogen zonder vergunning bewoond worden. Maar als de constructie wordt veranderd moet er wel een bouwvergunning worden aangevraagd. Dit geldt ook voor veranderingen aan de buitenkant van de boerderij.

Vijf van de veertien gemeenten⁵³ vinden het echter ook prima als burgers in voormalige bedrijfsgebouwen gaan wonen. Deze oude schuren moeten dan wel voldoen aan het Bouwbesluit. Dat wil zeggen dat er voldoende daglicht, ventilatie en isolatie moet zijn. Het is wel erg kostbaar om de bedrijfsgebouwen zo te verbouwen dat voldaan wordt aan de regelgeving van het Bouwbesluit. Daarom krijgen bijgebouwen meestal geen woonfunctie maar worden gebruikt als berging of als paardenschuur. Het is dus per gemeente verschillend waar gewoond mag worden.

6.6.7 Meerdere huishoudens

De geïnterviewde gemeenten zijn ook verdeeld over het aantal huishoudens dat zich in een boerderij mag vestigen. Tien van de veertien gemeenten vinden dat er dubbele bewoning mag plaatsvinden. Twee huishoudens wordt als maximum gesteld; de boerderij wordt dan gesplitst. Zo wordt geprobeerd boerderijen financieel aantrekkelijk te maken voor een bredere doelgroep. Bovendien zijn de boerderijen in de provincies Friesland en Groningen vaak erg groot dus geschikt om te bewonen met meerdere gezinnen. Het onderhoud van dergelijke panden kan nu ook makkelijker bekostigd worden zodat boerderijen behouden blijven voor het landelijke gebied. Ook de leefbaarheid op het platteland wordt op deze manier versterkt. Vaak is dubbele bewoning echter wel gekoppeld aan een minimale oppervlakte of minimale inhoud die een boerderij moet hebben.

⁵² Ook wel 'deel' of 'grupstal' genoemd.

⁵³ Gemeente Emmen, Zuidhorn, Skasterlân, Ommen en Koggenland.

Vier⁵⁴ van de veertien gemeenten staan geen dubbele bewoning toe. Deze gemeenten hebben als argument dat de bewoning in het buitengebied dan gaat toenemen. Dat willen deze gemeenten niet. De gestopte boer mag wel intrekken bij een gezin. Mantelzorg wordt toegestaan, als deze tijdelijk is. Hier is nog geen beleid voor gemaakt in de meeste gemeenten.

Tabel 6.5: Wonen en huishoudens

Gemeente	Welk gedeelte mag gebruikt worden om in te wonen (15)	Hoeveel huishoudens mogen zich vestigen (16)
<i>Breukelen</i>	In de oude boerderij met de 'deel'. In de bijgebouwen is geen woonbestemming mogelijk. De oppervlakte voor wonen mag 600 m ³ bedragen.	Dubbele bewoning is niet toegestaan mits de boer erin gaat wonen. Individueel wordt alles getoetst.
<i>Emmen</i>	Wonen mag zowel in de oude boerderij als in de bedrijfsgebouwen. Er moet wel voldoen worden aan het Bouwbesluit (ventilatie, daglicht en isolatie) Er is geen limiet aan oppervlakte.	Er moet sprake van een gezinssamenstelling zijn waarin de leden dezelfde doelstelling hebben. Studenten zijn dus toegestaan, appartementen niet.
<i>Zuidhorn</i>	Zowel in de boerderij als in de bedrijfsgebouwen mag bewoning plaatsvinden. Er moet voldaan worden aan het Bouwbesluit. Over het algemeen is het vrij kostbaar de bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor bewoning.	De gemeente wil de boerderij behouden daardoor is dubbele bewoning toegestaan. Doordat de boerderij door twee gezinnen gekocht kan worden is dit financieel aantrekkelijk.
<i>Skasterlân</i>	Overal mag bewoning plaatsvinden mits er rekening wordt gehouden met regels van het Bouwbesluit (daglicht, ventilatie etc).	Als de boerderij groter is dan 1000m ³ is dubbele bewoning (door 2 gezinnen) toegestaan.
<i>Medemblik</i>	Alleen in de oude boerderij en de 'deel' is bewoning toegestaan. Niet in de bedrijfsgebouwen.	Twee huishoudens. Er moet wel toestemming gevraagd worden om de woning te sitsen.
<i>Winterswijk</i>	Formeel mag er niet in een bedrijfsgebouw gewoond worden maar er komen veel verzoeken van burgers binnen om hier te wonen. Als de boerderij karakteristiek is, is dit toegestaan.	Meerdere huishoudens mogen de boerderij bewonen; maar dan moet ieder huishouden wel zijn eigen minimale inhoud kunnen garanderen.
<i>De Ronde Venen</i>	Oude boerderij inclusief de 'deel'. Dit wordt als één geheel gezien.	Max twee huishoudens; splitsing in burgerwoningen.
<i>Lopik</i>	In de oude boerderij inclusief de deel, geen maximum aan oppervlakte gesteld.	Nee, hier is een terughoudend beleid op.
<i>Midden Drenthe</i>	In het hoofdgebouw (voorhuis en de 'deel')	Maximaal twee gezinnen mogen zich vestigen. Mantelzorg is tijdelijk toegestaan.
<i>Ommen</i>	De boerderij mag helemaal bewoond worden; ook de bedrijfsgebouwen mogen gebruikt worden.	Door splitsing in meerdere wooneenheden is de boerderij beter verkoopbaar.
<i>Ede</i>	De boerderij mag helemaal bewoond worden, bedrijfsgebouwen niet.	Splitsing in meerdere woningen is niet toegestaan.
<i>Hof van Twente</i>	Het voorhuis en de 'deel' mag gebruikt worden voor bewoning.	Meerdere huishoudens mogen zich vestigen in de boerderij, dit is toch niet te handhaven.
<i>Noordenveld</i>	Voorhuis en de 'deel' mogen bewoond worden. In de bedrijfsgebouwen mag geen bewoning plaatsvinden.	Max twee huishoudens, nieuw beleid voor mantelzorg
<i>Koggenland</i>	Het hele pand; ook de bedrijfsgebouwen	Het pand mag in maximaal vier wooneenheden gesplitst worden

Voor de volledige antwoorden zie bijlage IV, vraag 15 en 16

6.6.8 Kleinschalige bedrijvigheid

Hoewel alle gemeenten liever een woonfunctie in een boerderij hebben, is kleinschalige bedrijvigheid ook toegestaan. Kleinschalige bedrijvigheid is alleen mogelijk als het pand voorheen agrarisch is gebruikt. De bedrijvigheid die wenselijk is, staat in het 'bestemmingsplan landelijk gebied' van de betreffende gemeente vermeld. Categorie 1 en 2 van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt toegestaan⁵⁵. Categorieën 3 t/m 5 zijn niet toegestaan omdat gemeenten het belangrijk vinden dat de bedrijvigheid past in het landelijke gebied, dat het milieu niet belast wordt en dat er geen parkeeroverlast is.

⁵⁴ Gemeente Breukelen, Emmen, De Ronde Venen en Ommen.

⁵⁵ In Bijlage VII zijn per categorie (1 t/m 5) voorbeelden gegeven.

Toegestaan zijn hobbymatige zaken zoals paarden. Ook kantoortjes aan huis zijn geoorloofd; dan kan gedacht worden aan makelaars, accountants, kappers, architectenbureaus en bijvoorbeeld assurantiëkantoor. Hiervoor is het niet nodig om een vergunning aan te vragen. Bij een oppervlakte kleiner dan 30 m² mag er zonder meer een bedrijfje komen, bij een groter oppervlak moet er een vergunning worden aangevraagd. Bovendien moet de bedrijvigheid worden uitgevoerd door de hoofdbewoner.

De bestaande bebouwing moet voor kleinschalige bedrijvigheid mogelijkheden bieden. De nieuwe bedrijvigheid kan worden gezien als compensatie voor het wegvallen van de agrarische bedrijvigheid. Enkele andere voorbeelden van kleinschalige bedrijvigheid zijn campings, fietsenverhuur, stalling, kleinschalige horeca, recreatie en ambachtelijke zaken. De bedrijfsactiviteit moet echter wel een gemiddelde groei hebben. Soms kan een bedrijfje te groot worden zodat er alsnog overlast ontstaat of de plaatselijke horeca krijgt er een concurrent bij. Dit is niet de bedoeling van kleinschalige bedrijvigheid. Deze conclusie wordt ook getrokken in paragraaf 5.3.2 door VROM.

6.7 Advies

Volgens alle geïnterviewde gemeenten is het enige advies dat burgers kunnen krijgen van de welstandscommissie. Deze commissie adviseert onder andere over kleur en materiaalgebruik, bouwstijl en of de verbouwing in het landschap past. Maar de beste garantie dat alles goed verloopt, is een architect in te schakelen. Er worden namelijk kwaliteitseisen gesteld en een tekening van de verbouwing moet worden getoond. Bovendien heeft de architect vaak ervaring met verbouwingen in het buitengebied. Ook Bouw en Woningtoezicht brengen wel eens advies uit. De gemeente Hof van Twente laat een erfconsulent advies geven over de erfinrichting.

Bewoners kunnen geen subsidie krijgen voor verbouwingen aan de boerderij. Voorheen waren er rietendakensubsidies of woningverbeteringsubsidies maar die zijn allemaal afgeschaft. De verbouwing moet door de bewoners zelf gefinancierd worden. Op Rijksmonumenten zit nog wel subsidie voor het onderhoud.

6.7.1 Sterke en zwakke punten van gemeenten op het gebied van functieverandering

In het interview werd gevraagd naar de sterke punten van gemeenten op het gebied van herbestemming. De antwoorden van de gemeenten varieerden nogal. Drie gemeenten⁵⁶ noemen als sterk punt dat in hun gemeenten boerderijen beschermd worden tegen kapitaalvernietiging. Deze gemeenten zijn terughoudend met het verstrekken van sloopvergunningen en willen dat boerderijen in het landelijke gebied behouden blijven.

Twee gemeenten⁵⁷ noemen de ruime herbestemmingmogelijkheden van de gemeente een sterk punt. Twee gemeenten⁵⁸ vinden haar beleid soepel; functiewijzigingen worden toegestaan zonder dat de gemeente druk uitoefent op het afbreken van bedrijfsgebouwen. Dit wordt wel door de provincie Utrecht gevraagd en de gemeenten moeten dit voorstel overnemen in hun bestemmingsplan. Daar wijken ze dus van af.

Twee andere gemeenten⁵⁹ vinden dat ze functieveranderingen stimuleren. Voorheen was het beleid terughoudend, nu denkt de gemeente met de burger mee en is er veel meer mogelijk. Maar

⁵⁶ Gemeente Zuidhorn, Lopik, Midden Drenthe.

⁵⁷ Gemeenten Skasterlân en Winterswijk

⁵⁸ Gemeenten de Ronde Venen en Lopik

⁵⁹ Gemeente Ommen probeert evenals de gemeente Hof van Twente

de gemeente is wel afhankelijk van marktwerking en het plan dat burgers indienen. Gemeente Ede noemt haar jarenlange ervaring op het gebied van functieverandering een sterk punt. Kortom, gemeenten nemen hun verantwoordelijkheden en de ruimte om functieveranderingen toe te staan in boerderijen zoals de Nota Ruimte ze biedt (paragraaf 5.3.2)

Over de zwakke punten van de gemeente op het gebied van functieverandering zijn de gemeenten het met elkaar eens. De wisselwerking tussen agrariërs en burgerbewoning wordt door iedere gemeente genoemd. Agrariërs belemmeren de woonmogelijkheden voor burgers doordat er rekening gehouden moet worden met geurcontouren. Ook vinden een aantal gemeenten het spijtig dat boerderijen die niet op de Monumentenlijst staan, uiteindelijk gesloopt kunnen worden. Ook de bestemmingsplanwijziging wordt genoemd als tijdrovend. Tevens is er geen beleid op het gebied van paardenhouderijen en mantelzorg.

Tabel 6.6: Sterke en zwakke punten op het gebied van functieverandering

Gemeente	Sterke punten (20)	Zwakke punten
<i>Breukelen</i>	-	-
<i>Emmen</i>	De gemeente heeft een accountmanager in dienst die advies geeft bij het verkopen van veehouderijbedrijven.	Geen
<i>Zuidhorn</i>	Boerderijen worden door de gemeente beschermd; er wordt geprobeerd zo weinig mogelijk kapitaalvernietiging te laten plaatsvinden.	Geen
<i>Skasterlân</i>	De ruime herbestemmingmogelijkheden.	De wisselwerking met de zittende agrariërs. Zij blijven beschermd maar belemmeren ook de woonmogelijkheden.
<i>Medemblik</i>	De gemeente is bezig is om al op alle boerderijen een woonbestemming te zetten zodat bewoners de bestemmingsplanwijziging niet hoeven te doorlopen.	Op de omliggende landen blijft een agrarische bestemming rusten. Bewoners zouden dus een schuur kunnen aanvragen alsof ze boer zijn.
<i>Winterswijk</i>	Veel mogelijkheden voor het herbestemmen van boerderijen. (nota: 'plaatsen zoeken functies zoeken plaatsen')	Geen
<i>De Ronde Venen</i>	De gemeente is meedenkend en houdt zich soms niet aan de formele procedure. Daardoor kan de gemeente meer individuele beoordelingen doen en krijgen burgers sneller wat ze hebben aangevraagd.	Door het toepassen van geurcirkels kan de woonfunctie worden belemmerd.
<i>Lopik</i>	De gemeente stimuleert dat oude boerderijen in stand worden gehouden, de makkelijkste procedure wordt gevolgd en de betrokkenheid is groot bij functieverandering.	De tijd die nodig is voor een omzetting van een agrarische naar een woonbestemming en de geurcirkels waar rekening mee gehouden moet worden.
<i>Midden Drenthe</i>	Gebouwen behouden door hergebruik om verpaupering te voorkomen. Zo blijft het landelijke gebied gehandhaafd.	Bestaande agrarische bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun ontwikkelingen. Het geurbeleid moet ingeperkt worden zodat er meer omzetting naar 'wonen' kan plaatsvinden.
<i>Ommen</i>	De gemeente probeert functieverandering voor de burger zou simpel mogelijk te houden. Maar de gemeente is ook afhankelijk van marktwerking en economische ontwikkelingen die de mogelijkheden bepalen.	De landelijke regelgeving op het gebied van milieu en Ruimtelijke Ordening. De speelruimten zijn beperkt.
<i>Ede</i>	De gemeente heeft erg veel ervaring op het gebied van herbestemming van boerderijen.	De gemeente is vol. Alleen wat in het beleid past mag worden uitgevoerd. Er is geen ruimte voor individuele toetsing.
<i>Hof van Twente</i>	De gemeente stimuleert herbestemming en nevenactiviteiten. Vroeger was het beleid 'nee', nu word er via verschillende wegen naar een oplossing gezocht om mogelijk te maken wat burgers willen.	De gemeente moet zich strikt houden aan allerlei wet en regelgevingen m.b.t. stankwetgeving.
<i>Noordenveld</i>	De gemeente wil het karakter van het buitengebied zoveel mogelijk behouden en denkt zoveel mogelijk mee met de aanvragers van initiatieven.	Er moet snel beleid komen voor paardenhouderijen en mantelzorg. Dit wordt nu individueel beoordeeld.
<i>Koggenland</i>	Woningaanbod voor het dure segment; groot en ruimtelijk wonen.	De problemen van boerderijen die niet meer agrarisch gebruikt worden en binnen een hindercirkel zitten van een aangrenzend bedrijf.

Voor de volledige antwoorden zie bijlage IV, vraag 20

6.7.2 Waarde van een woonfunctie

“Is een boerderij met een woonfunctie meer waard geworden?” Luidde de laatste vraag van het interview. Gemeenten reageerden hier ook verschillend op en bekeken de zaak van verschillende kanten. Volgens de gemeente Breukelen is een woning meer waard geworden als de woning een woonbestemming heeft. Volgens de gemeente is de bestemming die erop zit is doorslaggevend want agrarische grond is goedkoper dan woongrond.

Gemeente Emmen redeneert vanuit de kostenpost. Veel kopers slopen de boerderij en bouwen er een nieuwe voor terug. Per saldo zijn burgers duurder uit dan dat ze de agrarische bestemming op de boerderij lieten en de boerderij niet verbouwden. Gemeente Skasterlân denkt dat de waarde van wonen altijd stijgt, maar dat het aan vraag en aanbod ligt. Ook de gemeente Winterswijk verwacht dat een boerderij met een woonbestemming meer waard is geworden omdat in het aantrekkelijke buitengebied veel mensen willen wonen.

De gemeente De Ronde Venen redeneert vanuit de belasting; voor de belastingen is een boerderij met woonfunctie meer waard geworden dan een dienstwoning. Maar de waarde van de boerderij is ook afhankelijk van de ligging en de kwaliteit van het gebouw. Gemeente Lopik redeneert dat een object met een woonfunctie een hogere WOZ-waarde⁶⁰ krijgt, want het wordt met andere objecten vergeleken dan voorheen.

Gemeente Midden Drenthe denkt dat een boerderij met een aanzienlijk stuk land moeilijker te verkopen is; mensen willen een klein lapje grond om de boerderij. Als het perceel wordt ingekort stijgt de waarde van het pand. Tenslotte is in de gemeente Ede de vraag naar boerderijen om in te wonen vele malen groter dan het aanbod van boerderijen. Bij de eerste verkoop stijgt de prijs al. Er worden hoge bedragen neergelegd voor oude boerderijen. De gemeente Noordenveld denkt dat het er maar net aan ligt op welke plek de boerderij staat en wat burgers er voor over hebben. Met een woonfunctie kan je aan de boerderij verbouwen en investeren en later voor meer verkopen.

6.8 Conclusie

Alle geïnterviewde gemeenten willen agrarische bedrijven behouden in het landelijke gebied. Helaas zijn agrarische bedrijfsbeëindigingen niet tegen te houden; dit is een autonome ontwikkeling waar gemeenten geen invloed op kunnen uitoefenen. Gemeenten houden geen cijfers bij van agrarische bedrijfsbeëindigingen. Er is geen capaciteit om het gemeentelijke gebied elk jaar te inventariseren en boeren die stoppen, melden dit vaak niet aan de gemeente. Bovendien zijn er veel boeren die in deeltijd hun bedrijf uitoefenen. Geschat wordt dat er vijf agrarische bedrijfsbeëindigingen per gemeenten per jaar zijn. Dit betekent dat er 3.130 agrarische bedrijven stoppen per jaar. Deze schatting komt overeen met de cijfers die het CBS geeft.

Voorheen was het beschermen van de landbouw, het landschap en de natuur de grootste prioriteit van de overheden. Door de komst van de Nota Ruimte (paragraaf 5.2.1.1) veranderde dit. Bouwen in het buitengebied wordt niet meer als een bedreiging gezien maar als een kans om het buitengebied weer dynamisch te maken. Gemeenten krijgen meer bevoegdheden om te bepalen hoe ze het landelijke gebied willen inrichten en waar en hoe ze willen bouwen. De inrichting van de ruimte is dichterbij de belanghebbenden komen te liggen. Geïnterviewde gemeenten geven aan dat functieveranderingen mogelijk zijn. Iedere gemeente heeft een voorkeur voor een woonfunctie. Er is bewoning in het voorhuis en in de stal ('de deel') toegestaan. Enkele gemeenten staan bewoning in bedrijfsgebouwen toe maar dan moeten deze wel voldoen aan het

⁶⁰ Wet Onroerende Zaaksbelasting

Bouwbesluit. Hierin staan regels die vereisen dat er toetreding is van daglicht, ventilatie en isolatie. Een bedrijfsgebouw aan deze regels aanpassen is kostbaar.

Volgens paragraaf 5.4.1 heeft het bestemmingsplan twee functies: één om de ruimte te beheren en één om het gebied te ontwikkelen. Bestemmingsplannen zijn de enige ruimtelijke plannen die voor burgers, bedrijven en de gemeente zelf, bindend zijn. Geïnterviewde gemeenten geven aan dat voor een bouwvergunning een wijziging van het bestemmingsplan moet plaatsvinden. De agrarische bestemming moet worden omgezet in een woonbestemming. Zo is de bestemming niet in strijd met het gebruik. Als er geen bouwvergunning wordt aangevraagd dan wordt de functie 'wonen' gedoogd en hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden.

In paragraaf 5.4.1.2 is te lezen dat geurregelgeving consequenties heeft voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (een woonfunctie). Een geurnorm hoort burgers te beschermen tegen stank en dus kunnen gemeenten dan ook niet toestaan dat burgers zich binnen een geurcontour vestigen. De omgekeerde werking vindt hier plaats. Geïnterviewde gemeenten zijn unaniem van mening dat binnen een geurcontour er geen omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming kan plaatsvinden.

De ruimte voor ruimteregeeling uit paragraaf 5.7 maakt het mogelijk om bedrijfsgebouwen af te breken en er een woning voor in de plaats te bouwen. Soms mogen er twee woningen worden teruggebouwd als de boerderij ook gesloopt wordt. Iedere geïnterviewde gemeente past deze regelgeving toe. Lelijke bedrijfsgebouwen maken plaats voor nieuwbouw. Overigens mag er alleen nieuwbouw in het buitengebied plaatsvinden als er agrarische objecten gesloopt zijn. Helaas kan een boerderij die niet op de monumentenlijst staat worden afgebroken. Gemeenten hebben geen machtsmiddelen om sloop tegen te houden.

Tenslotte is in paragraaf 5.3.2 opgemerkt dat er veel ruimte is voor nieuwe activiteiten met uitzondering van industriële. Dit komt overeen met de antwoorden die geïnterviewde gemeenten geven. Categorieën 1 en 2 van de bedrijven en milieuzonering zijn in alle ondervraagde gemeenten toegestaan. De vraag naar kleinschalige bedrijvigheid komt volgens VROM vooral vanuit de landbouw zelf in de vorm van nevenactiviteiten. Gemeenten geven echter ook aan dat nieuwe bewoners van boerderijen graag bedrijfjes starten in de vorm van een kantoor aan huis of toeristische activiteiten.

7 Conclusies en aanbevelingen

7.1 Inleiding

In dit onderzoek is gekeken naar functieverandering van boerderijen en in dit afsluitende hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Tot slot wordt er een aantal aanbevelingen gegeven die in de toekomst voor functieverandering van belang kunnen zijn.

7.2 Conclusies

In deze paragraaf worden de conclusies, die naar aanleiding van dit onderzoek getrokken kunnen worden, uiteen gezet. Dit gebeurt aan de hand van de zes onderzoeksvragen die in paragraaf 1.4 gesteld zijn. Deze vragen worden hieronder nogmaals weergegeven en voorzien van een antwoord.

1) Wat wordt er onder landelijk gebied verstaan en wat is de positie van de landbouw hierin?

In plaats van landelijk gebied kan ook worden gesproken over platteland of groene ruimtes. De landelijkheid kan bepaald worden op basis van een morfologische, een functionele of een culturele dimensie. Dit wil zeggen dat de uiterlijke verschijningsvorm van een gebied, de activiteiten die plaatsvinden in een gebied (groen of rood) en de mentaliteit van de bevolking in een gebied, de landelijkheid bepalen. Het is maar net aan welke dimensie verschillende groepen waarden hechten. Bovendien veranderen cultuurbeelden in de loop der tijd.

Het platteland werd beschouwd als een agrarische productieruimte waarin de landbouw de grootste ruimtegebruiker was. Sinds het midden van de jaren zestig is er echter een afname van landbouwgrond, een afname van het aantal agrarische bedrijven en een vermindering van het aandeel van de landbouwsector in het Nationaal Inkomen. Bovendien is er sprake van de-ruralisatie van de landbouw. Dat wil zeggen dat de relatie tussen de agrarische bedrijfsvoering en het dorp en zijn omgeving, afnemen. Tegenwoordig vervult het landelijke gebied ook een economische, landschappelijke en een recreatieve functie.

De modernisering in de landbouw heeft geleid tot een enorme stijging van de productiviteit maar tegelijkertijd ook tot opgelegde productiequota. Daar zijn nog milieu- maatregelen in de jaren negentig bijgekomen waardoor de opbrengsten stagneerden door het stijgen van de productiekosten. De economische marges zijn dus kleiner geworden en agrarische ondernemers gaan op zoek naar een neveninkomen. Door verbreding en verdieping van activiteiten wordt er extra inkomen gegenereerd.

2) Hoeveel boerderijen hebben geen agrarische functie meer en wat gebeurt er met deze boerderijen?

Ondanks de mogelijkheden tot verbreding stoppen veel boeren met de bedrijfsvoering. Dit komt doordat ze geen volledig inkomen meer uit de landbouw kunnen halen of ze hebben een gebrek aan een opvolger. Ook zijn hoge verkoopprijzen van landbouwgrond soms extra motieven om te stoppen. In 1980 waren er nog 144.994 geregistreerde landbouwbedrijven tegenover 81.830 in 2005. Op dit moment worden er volgens het CBS tussen de zes tot acht bedrijven per dag

beëindigd. De afname heeft zich in elke richting voorgedaan. Opvallende is dat het vooral de kleine boerenbedrijven zijn die stoppen.

Qua bewoning zijn er na de beëindiging van het agrarische bedrijf twee fasen: aanvankelijk blijft een deel van de huishoudens van voormalige boeren er wonen. Na vijf jaar blijkt dat nog iets meer dan de helft van deze boerderijen wordt bewoond door voormalige boerenhuishoudens. Na vijftien jaar is dit nog 20 procent. Na verloop van tijd gaan boerderij en erf afzonderlijk in de verkoop. De omliggende agrarische grond wordt opgekocht door andere boeren. De ligging van de boerderij is belangrijk: vooral in de Randstad en bij steden is er een grote vraag naar boerderijen.

3) Wat zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt, welke maatschappelijke ontwikkelingen spelen hierbij een rol en hoe vertaald dit zich in de vraag naar landelijk wonen?

Doorstromers drukken een stempel op de woningmarkt. Ze willen een volgende stap maken in hun wooncarrière. De druk ligt dan ook bij de kleine en middelgrote ééngezins koopwoningen. Bovendien is er een grote vraag naar koopwoningen buiten de stad. Woonvoorkeuren hangen af van de gezinsamenstelling, het huidige woningtype en het inkomen. Door de maatschappelijke ontwikkelingen waarin welvaart en toenemende mobiliteit een rol spelen heeft een grotere groep mensen zijn keuzeruimte op de woningmarkt kunnen vergroten. Tegenwoordig is er sprake van een grote groep tweeverdieners in plaats van een kleine groep rijken. Het gaat naast de grootte en kwaliteit van de woning tegenwoordig ook om de woonomgeving. Koopwoningen zijn het meest gewild in groen stedelijke, centrum dorps en landelijk bereikbare milieus. Volgens de uitkomsten van het Woononderzoek van het VROM wil 23% in 2004 landelijk gaan wonen. Ontbrekende voorzieningen zijn in verband met mobiliteit van ondergeschikt belang. Wel wordt er gezocht in de eigen regio vanwege vrienden en werk.

Woonboerderijen zijn als gevolg van hun bouwwijze, de staat van onderhoud en ligging zeer verschillende producten. De vraag naar woonboerderijen hoger dan het aanbod van boerderijen. Dit komt omdat de oorspronkelijke bewoners er vaak nog een aantal jaar in blijven wonen. Maar het aantal belangstellenden voor een boerderij is lastig te bepalen omdat locaties nogal van elkaar verschillen en de prijs van een nieuw te bouwen woning vaak ook een rol speelt. Over het algemeen komt de vraag naar boerderijen van bewoners die een stap in hun wooncarrière willen nemen en die iets meer te besteden hebben.

4) Welke beleidskaders, wet- en regelgeving zijn er voor bouwen?

Voorheen was de belangrijkste prioriteit van de overheid het beschermen van landbouw en de natuur in het landelijke gebied. Daar is sinds 2006 verandering ingekomen door de Nota Ruimte. Deze nota biedt meer mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied. Bovendien geeft de nota provincies en gemeenten meer verantwoordelijkheden en ruimte om functieveranderingen toe te staan. Het beleid is verschoven van een negatieve houding naar een positieve, mits initiatiefnemers de uitstraling en landelijke inpassing kunnen garanderen. Daarnaast is het door middel van de ruimte voor ruimteregeling mogelijk om bedrijfsgebouwen af te breken en er een woning voor terug te bouwen in het landelijke gebied. Zo wordt verpaupering voorkomen.

Als er wordt gebouwd is er een bouwvergunning nodig. Deze wordt verleend als het object een woonbestemming heeft. Daarnaast wordt de bouwvergunning getoetst aan het bouwbesluit. Dit besluit geeft allerlei regels op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu. De welstandsnota

geeft het toetsingskader voor de landelijke inpassing. Een monumentenvergunning is nodig als het object dat verbouwd wordt op de monumentenlijst staat.

5) Hoeveel boerderijen krijgen jaarlijks een woonbestemming in plaats van de oorspronkelijke agrarische bestemming?

Uit interviews blijkt dat er door gemeenten geen cijfers worden bijgehouden van agrarische bedrijfsbeëindigingen. Boeren melden niet aan gemeenten dat ze zijn gestopt met hun bedrijfsvoering. Pas bij inventarisatie van het buitengebied constateren gemeenten dat een agrarisch bedrijf geen agrarische activiteiten uitoefent. Deze inventarisatie wordt eens in de paar jaar uitgevoerd als er een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Gemeenten zijn ook niet op de hoogte van het aantal aanvragen van bestemmingsplanwijzigingen. Deze worden tegelijk met andere bouwaanvragen op één hoop gegooid. Geschat wordt dat dit per gemeente vier aanvragen zijn.

6) Hoe gaan gemeenten in de praktijk om met het omvormen van een agrarische naar een woonbestemming?

Een bestemmingsplan twee functies: één om de ruimte te beheren en één om het gebied te ontwikkelen. Bestemmingsplannen zijn de enige ruimtelijke plannen die voor burgers, bedrijven en de gemeente zelf, bindend zijn. Geïnterviewde gemeenten geven aan dat voor een bouwvergunning een wijziging van het bestemmingsplan moet plaatsvinden. De agrarische bestemming moet worden omgezet in een woonbestemming. Zo is de bestemming niet in strijd met het gebruik. Als er geen bouwvergunning wordt aangevraagd dan wordt de functie 'wonen' gedoogd en hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden. Het blijkt bovendien dat geurhinder ook een belangrijke rol speelt bij functieveranderingen. Een geurnorm hoort burgers te beschermen tegen stank en dus kunnen gemeenten dan ook niet toestaan dat burgers zich binnen een geurcontour vestigen. De omgekeerde werking vindt hier plaats. Geïnterviewde gemeenten zijn unaniem van mening dat binnen een geurcontour er geen omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming kan plaatsvinden.

7.3 Aanbevelingen

Uit de voorgaande hoofdstukken is naar voren gekomen dat een aantal factoren een rol speelt bij de functieverandering van boerderijen. Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen aanbevelingen worden geformuleerd die als uitgangspunt genomen kunnen worden voor functieveranderingen in de toekomst.

❖ *Geurregelgeving moet verdwijnen.*

In het onderzoek komt naar voren dat dit het knelpunt is om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Burgers die op het platteland gaan wonen, moet stank maar voor lief nemen en hoeven niet beschermd te worden.

❖ *Meer boerderijen moeten de status van monument krijgen.*

Er is uit de literatuur en de interviews gebleken dat een boerderij die niet op de monumentenlijst staat, eenvoudig een sloopvergunning kan krijgen. Cultuurerfgoed gaat zo verloren.

❖ *Sta bewoning door meerdere huishoudens toe.*

Uit de interviews kwam naar voren dat vijf van de veertien gemeenten geen dubbele bewoning toestaan in voormalig agrarische boerderijen. Dit is jammer want de boerderij wordt zo aantrekkelijker voor een grotere groep mensen die samen de financiële middelen bij elkaar kunnen brengen.

❖ *Gemeente moet een binnenplanse vrijstelling opnemen in hun bestemmingsplan.* Gemeenten die deze mogelijkheid niet hebben opgenomen zijn aangewezen op de 'artikel-19-procedure'. Deze procedure duurt minimaal negen maanden. Burgers moeten dus lang wachten voordat ze kunnen gaan verbouwen.

Literatuurlijst

- ❖ Baarda, D.B en M.P.M. de Goede (1999), *Methoden en technieken*, Stenfert Kroese: Houten
- ❖ Belvédère (2005), *RO-dossier, Herbestemming agrarische gebouwen*
- ❖ Borgstein, M.H, R.P.M. de Graaff, J.H.A. Hillebrand e.a (1997), *Ketens en plattelandsontwikkeling, markt-, keten en netwerkkennis toegepast op het landelijk gebied: een programmeringsstudie*, NRLO-rapport nr. 97/43, Den Haag
- ❖ CBS (2000), *Het Groene Hart, Nederland in het klein*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2000), *Platteland raakt zijn boeren kwijt*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2002), *Vrouwen vaker bedrijfshoofd boerderij*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2003), *Bodemgebruik in Nederland*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2003), *Weer ruim 4 duizend boerenbedrijven minder*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2004), *Nederlandse landbouw boert achteruit*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2004), *Steeds meer neveninkomsten voor boeren*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2005), *Aantal boerderijen met rundvee gehalveerd*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2006), *Steden slokken landbouwbedrijven op*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2006), *Animo om boerderij over te nemen daalt*, CBS: Voorburg
- ❖ CBS (2006), *Melkkoe krijgt weer de ruimte*, CBS: Voorburg
- ❖ Cruyningen, P. e.a. (2003) *Het boerderijen boek*, Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek, Waanders Uitgevers: Zwolle
- ❖ Driessen, P.P.J.e.a. (1995) *Vernieuwing van het landelijk gebied*, Vuga: Den Haag
- ❖ Ekkers, P. (2002) *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*, Sdu Uitgevers bv: Den Haag
- ❖ Elerie, J.N.H. en C.A.M. Fleischer- van Rooijen, (1994) *Omstreden ruimte, een discussie over de toekomst van het landelijk gebied*, REGIO-Project: Groningen
- ❖ Gelder, J.W. van (1999), *Zover het oog reikt: pleidooi voor het behoud van de open ruimte*. Milieudefensie en Stichting Natuur en Milieu
- ❖ Gordijn, H. et. al. (2003), *De ongekende ruimte verkend- wonen*, Ruimtelijk Planbureau: Den Haag

- ❖ Groningen, C. van (2003), *Wat is een boerderij?* In: Rijksdienst voor de Monumentenzorg (2003), (pp. 21- 35)
- ❖ Huigen, P.P.P. en D. Strijker (1998), *De relatie tussen landbouw en samenleving: een proces van afstoten en aantrekken, Essay voor de verkenning "Veranderende relaties tussen landbouw en maatschappij op weg naar 2015"* NRLO-rapport nr. 97/39, Den Haag
- ❖ Jaar van de Boerderij, (2003) *Bouwen aan boerderijen; ideeënboek voor herstel en vernieuwing van oude boerderijen*, Roodbondt Uitgeverij: Zutphen
- ❖ Janssen, U. en R. Lammerts, (1999) *Leefbaarheid op het platteland*, Verwey- Jonker Instituut, Regeer en Reijnen: Tilburg
- ❖ Keers, G. et. al. (2004), *Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod* Ministerie van VROM, DG Ruimte, Rigo Research en Advies BV
- ❖ LEI (2001), *Landbouw- Economisch Bericht 2001*, LEI: Den Haag
- ❖ LEI (2006), *Landbouw- Economisch Bericht 2006*, LEI: Den Haag
- ❖ LNV (2006), *Feiten en Cijfers*, Ministerie van LNV: Den Haag
- ❖ Pater, B. de, en H. van der Wusten (1996), *Het geografische huis, de opbouw van een wetenschap*, Coutinho: Bussem
- ❖ Ploeg, J.D. van der (2003), *De contouren van een belofte: plattelandsontwikkeling in Nederland:* In: Boekema, F., en J. van Brussel (2003), (pp. 5-24)
- ❖ Reinhard, S. et al. (2004), *Perspectief ' Ruimte voor Ruimte-regeling'* LEI, Den Haag
- ❖ Rienks, W.A. e.a, (2003) *Landbouw op de Europese kaart*, Alterra: Wageningen
- ❖ Rienks, W.A. e.a, (2003), *De boerderij voorbij?!*, Alterra: Wageningen
- ❖ Segers, J. (1999), *Methoden voor de maatschappijwetenschappen*, Van Gorcum: Assen
- ❖ Somsen, E. *Het historische boerenerf bij onttrekking aan het agrarische beheer.* In: Rijksdienst voor de Monumentenzorg (2003), (pp. 82- 86)
- ❖ Strijker, D. (2003), *Brussel en het Nederlandse platteland*, In: Boekema, F. en J. van Brussel (2003), *Theoretische en empirische aspecten van plattelandsvernieuwing*, (pp.25-31)
- ❖ Strijker, D. (1999), *Ruimtelijke verschuivingen in de EU-landbouw 1950- 1992*, uitgave van stichting Ruimtelijke Economie Groningen, publicatie 21, Groningen
- ❖ Vaart, J.H.P. van der (1999), *Boerderijen en platteland in verandering: een onderzoek naar herbestemmingen van boerderijen in Friesland*, Fryske Akademy: Leeuwarden

- ❖ Vaart, J.H.P. van der (2005), *Dansen op de deel: ideeënboek voor een nieuwe bestemming van boerderijgebouwen*, Roodbont Uitgeverij: Zutphen
- ❖ Velden van der, W. en E. Wever (2001), *Regio's in beweging, dynamiek en continuïteit in de regionale economie van Nederland*, Rabobank Nederland: Utrecht
- ❖ Voogd, H. (1999), *Facetten van de planologie*, Samson uitgeverij: Alphen aan de Rijn
- ❖ VROM-raad (1999), *Sterk en mooi platteland: Strategieën voor de landelijke gebieden*, Den Haag
- ❖ VROM (2006), *Nieuwe soepelere stankwet naar Tweede Kamer*
- ❖ VROM (2006), *Wonen op een rijtje, de resultaten van het woononderzoek Nederland 2006*, Den Haag
- ❖ Wijnen, C.J.M. et. al. (2000), *Woonfuncties voor vrijkomende agrarische bedrijven: Verkenning van vraag en aanbod*. Den Haag: LEI

Nota's

- ❖ LNV (2004) *Agenda voor een vitaal platteland*. Den Haag:
- ❖ LNV (2004) *Ruimte, milieu, landbouw, mobiliteit*. Den Haag
- ❖ VROM (2000) *Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'* (Nota Wonen.)

Internet

www.belvedere.nu
www.bestemmingsplan.nl
www.boerderijenerf.nl
www.cbs.nl
www.funda.nl
www.internetgemeentegids.nl
www.milieuhelp.nl
www.milieuzonering.info
www.monumenten.nl
www.leaderplus.nl
www.vrom.nl
www.wettenoverheid.nl
www.wf.nl

Bijlagen

Bijlage I	Lijst van gebruikte afkortingen	66
Bijlage II	Lijst van geïnterviewde personen	67
Bijlage III	Vragenlijst interviews	68
Bijlage IV	Uitwerkingen interviews	70
	Breukelen	70
	Emmen	71
	Zuidhorn	72
	Skarsterlân	73
	Medemblik	75
	Winterswijk	76
	De Ronde Venen	77
	Lopik	79
	Midden Drenthe	80
	Ommen	82
	Ede	83
	Hof van Twente	84
	Noordenveld	86
	Koggenland	87
Bijlage V	Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen die in de gemeente liggen waar een interview heeft plaatsgevonden	89
Bijlage VI	Per provincie de bijbehorende gemeenten	92
Bijlage VII	Categorieën bedrijven en milieuzonering	104
Bijlage VIII	Boerderijtypen per provincie	105
Bijlage IX	Woordenlijst boerderijtermen	107

Bijlage I Lijst van gebruikte afkortingen

AMvB	Algemene Maatregelen van Bestuur
AVP	Agenda voor een Vitaal Platteland
Brim	Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten
BRO	Besluit op de Ruimtelijke Ordening
B&W	Burgemeester en Wethouders
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
EZ	Ministerie van Economische Zaken
GS	Gedeputeerde Staten
ICT	Informatie- en Communicatietechnologie
KWR	Kwalitatieve WoningRegistratie
LEI	Landbouw Economisch Instituut
LEADER	Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale.
LNV	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit
MJP	Meerjarenprogramma Vitaal Platteland
NRF	Nationaal RestauratieFonds
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
OCW	Ministerie van onderwijs, Cultuur en Wetenschappen
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
PKB	Planologische KernBeslissing
RvR	Ruimte-voor-Ruimteregeling
SHBO	Stichting Historisch Boerderij Onderzoek
Vab	Vrijkomende agrarische bebouwing
VINO	Vierde Nota ruimtelijke ordening
VINEX	Vierde Nota EXtra ruimtelijk ordening
VRM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
V&W	Verkeer en Waterstaat
Wgv	Wet geurhinder en veehouderij
WoON	Woononderzoek Nederland
WBO	WoningBehoeftte Onderzoek
WRO	Wet op de Ruimtelijke Ordening

Bijlage II Lijst van geïnterviewde personen

<i>Gemeente</i>	<i>Personen</i>	<i>Afdeling</i>	<i>Datum</i>
❖ Breukelen	J.Lambrechts J. van Keeken	Bouw en woningtoezicht Ruimtelijke Ordening en Beheer	5 juli
❖ Emmen	J. Harms	Vergunningen	12 juli
❖ Zuidhorn	R. Homan J. Bartels	Bouw en woningtoezicht Ruimtelijke Ordening	12 juli
❖ Skarsterlân	R. Hogerterp	Vergunningen, Veiligheid, Handhaving	18 juli
❖ Medemblik	G. van der Meer	Ruimtelijke Ordening	18 juli
❖ Winterswijk	Vervelde	Ruimte	19 juli
❖ De Ronde Venen	N. Röling	Bouw & Woningtoezicht	23 juli
❖ Lopik	H. van Kats	Ruimtelijke Ontwikkeling	23 juli
❖ Midden Drenthe	J. Oosterveld	Bouwen en Wonen	24 juli
❖ Ommen	A.H. Gijlers	Ruimtelijke Ordening landelijk gebied	25 juli
❖ Ede	G. Butz	Ruimtelijke Ontwikkeling	26 juli
❖ Hof van Twente	B. Overbeek	Ruimtelijke en Economische Ontwik.	31 juli
❖ Noordenveld	K. Horlings	Ruimte & Samenleving	1 Aug
❖ Koggenland	B. Visser	Ruimtelijke Organisatie	2 Aug

Bijlage III Vragenlijst interviews

Interview gemeente

Visie

- 1 Welk algemeen beleid voert de gemeente t.a.v. de agrarische gebieden?
- 2 Wat is de visie van de gemeente t.a.v. agrarische bedrijfsbeëindigingen?
- 3 Hoe staat de gemeente tegenover functieverandering; wat is wenselijk?
- 4 Is het goed dat ze resulteren in een woonfunctie? M.a.w. wordt transformatie/ herbesteding naar een woonfunctie gestimuleerd of juist ontmoedigd?

Cijfers

- 5 Kunt u mij een beeld geven van het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen van de afgelopen 5 jaar in deze gemeente?
- 6 Hoeveel van deze boerderijen werden er de afgelopen 5 jaar omgevormd tot woonboerderij?
- 7 Hoelang duurt het proces van boerderij met agrarische functie naar woonboerderij?
- 8 In welk deel van de gemeente kwam dit het meeste voor; wat was hiervoor de reden?
- 9 Hebt u enig idee hoe het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen (en het aantal dat omgevormd worden tot woonboerderij) in de gemeente zich verhoudt tot andere (vergelijkbare) gemeenten?

Organisatorisch

- 10 Welke stappen moet de burger nemen om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming? (principeverzoek/ bestemmingsplanwijziging)
- 11 Welke gemeentelijke afdelingen houden zich hiermee bezig; bepaalde volgorde?

Vergunningen

- 12 Welke vergunningen zijn er nodig om een boerderij te verbouwen?
A bestemmingsplan
B bouwvergunning
C welstandsnota; redelijke eisen van welstand.
D aanlegvergunning; dempen van sloten/ erf
E monumentenvergunning
F- stankcirkels
G zijn er nog andere dingen waar opgelet moet worden?
- 13 Mag de boerderij worden gesloopt (en weer worden opgebouwd)?
- 14 Wat gebeurt er met de voormalige bedrijfsgebouwen?
- 15 Welk gedeelte mag gebruikt worden voor wonen; hoe groot mag dat zijn? (m.a.w. zijn er voorschriften, regels e.d.)
- 16 Mogen er zich ook meerdere huishoudens vestigen in de oude boerderij?
- 17 Hoe staat de gemeente tegenover kleinschalige bedrijvigheid (naast het wonen als hoofdfunctie) wat is toegestaan?

Advies

- 18 Is de gemeente op enige manier betrokken bij advies over de verbouwingen in landelijk gebied (specifiek voor verbouwing richting woonfunctie) materiaalgebruik, bouwstijlen etc?
- 19 Kunnen burgers subsidie krijgen op verbouwingen?
- 20 Wat zijn sterke punten op het gebied van herbestemming van agrarische functie naar woonfunctie (proces dat door de gemeente wordt uitgestippeld) en wat zijn de knelpunten?
- 21 Is een boerderij met een woonfunctie meer waard geworden?

Bijlage IV Uitwerking interviews

1. Breukelen

1. Boerenbedrijven behouden in het veenweidegebied; boeren zijn noodzakelijk voor het beheer van het landschap; waterpeil, groene diensten en verkaveling. Als de boer vertrekt verruigd het landschap.
2. Bedrijfsbeëindigingen zijn niet tegen te houden; nieuwe functie moeten zo goed mogelijk worden ingepast in het landschap.
3. Wenselijk is een woonbestemming; terughoudend tegenover kleinschalige bedrijvigheid.
4. Woonfunctie wordt gestimuleerd. Als een agrariër stopt met zijn bedrijfsvoering moet hij dit aan de gemeente melden. Vaak gebeurt dit echter niet. Eén keer in de twee jaar is er een controle in het buitengebied door de gemeente of door de milieudienst.
5. Geen idee
6. Ongeveer drie keer per jaar.
7. Niet alle bedrijfsbeëindigingen worden gemeld; vaak blijft de boer in de boerderij wonen. De verkoop van de boerderij aan burgers vindt een paar jaar later plaats; hier heeft de gemeente geen zicht op.
8. Vooral langs het zandpad; ligt aan de Vecht, mooie locatie.
9. Geen idee.
10. Principeverzoek indienen bij gemeente (geen rechtsgeldigheid, geen bezwaar en beroep mogelijk) Hierin wordt de mening van het gemeentebestuur gevraagd of het zinvol is om een wijzigingprocedure te starten. Als het gemeentebestuur positief is over het plan dan kan er vervolgens een verzoek ingediend worden om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming (artikel 19 procedure) Tegelijkertijd kan de aanvraag voor een bouwvergunning worden ingediend.
11. Vrijstelling van het bestemmingsplan bij RO, de bouwaanvraag bij Bouw & Woningtoezicht. De aanvragen kunnen tegelijkertijd worden ingediend.
12. Vrijstelling bestemmingsplan, bouwvergunning, en soms een monumentenvergunning.
- C In de Welstandsnota staat dat de karakteristieke uitstraling van de boerderij behouden moet blijven.
- D Een aanlegvergunning is nodig om sloten en karakteristieke verkaveling te beschermen. Er mogen geen sloten gedempt worden.
- E Een monumentenvergunning is nodig als het pand op de Monumentenlijst staat en aan het pand verbouwd wordt. Soms halen bewoners toch het karakteristieke van een monumentale boerderij weg. De gemeente kan dan een boete opleggen.
- F Stankwetgeving is sinds dit jaar versoepeld. Dat betekent dat burgerbewoning dicht bij een agrarisch bedrijf wordt toegestaan (50 meter). Binnen de stankcirkel mag geen burgerbewoning plaatsvinden omdat de agrariër beschermd moet worden tegen klachten voor burgers.
13. De boerderij mag gesloopt worden als er maar hetzelfde karakteristieke voor wordt teruggebouwd.
14. Bedrijfsgebouwen het liefst voor de helft wegnemen; de oppervlakte van de gebouwen die blijven staan worden anders meegenomen in berekening voor de oppervlakte die gebruikt mag worden voor bewoning. 70 m² is gewenst.
15. Aan de boerderij mag niets worden bijgebouwd. Soms worden er echter compromissen gesloten als oude schuren worden gesloopt. Dan mag er door middel van de 'ruimte- regeling' een kleine berging worden bijgebouwd.
De woonfunctie mag ongeveer 600m³ zijn. In bijgebouwen is geen woonbestemming mogelijk. Wonen mag alleen plaatsvinden in het oude woonhuis en op de 'deel'.

16. Meerdere huishoudens zijn niet toegestaan met uitzondering van mantelzorg. Op individuele basis wordt dit beoordeeld.
17. Toegestaan zijn hobbymatige zaken zoals paarden. Ook de vrije beroepen zoals makelaar, accountants en een kantoor aan huis zijn toegestaan; hier hoeft geen vergunning voor te worden aangevraagd. In het bestemmingsplan staat een lijst van toegestane bedrijven. De kleinschalige bedrijvigheid mag geen verkeersoverlast veroorzaken en de activiteit moet in de woning plaatsvinden.
18. Nee, geen advies.
19. Geen mogelijkheden; wel subsidie om weer boer te worden
20. -
21. Een burgerwoning is meer waard dan een boerenwoning. Agrarische grond is goedkoper dan woongrond (de vergelijkingsmethode bepaald de prijs; er zijn minder boeren objecten met elkaar te vergelijken en bovendien zijn veel boerderijen onderhands aan familie verkocht)

2. Emmen

1. Gemeentelijke grond mag niet braak liggen; bestaande boeren mogen een zwaardere intensieve veehouderij voeren op meer grond. Er wordt dus meer ruimte gegeven aan boeren om te groeien zodat ze hun bedrijf blijven uitoefenen. Bovendien is er subsidie op natuurbeheer.
2. Er is weinig grip op bedrijfsopvolging en agrarische bedrijfsbeëindiging (een accountmanager begeleid interne verhuizingen)
3. De gemeente Emmen staat niet negatief tegenover functieverandering mits het een goed plan is en financieel onderbouwd.
4. Aan woonfuncties wordt medewerking verleend.
5. Het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen is ongeveer 2 tot 3 boerderijen per jaar. De gemeente heeft hier geen exacte cijfers van. Het zijn voornamelijk de kleine bedrijfjes.
6. Ongeveer 10 per jaar.
8. Het zijn voornamelijk de boeren op kleinere percelen die stoppen; dit kan overal zijn.
9. Nee.
10. Een bouwvergunning en een vrijstelling van het bestemmingsplan zijn nodig om te mogen bouwen aan de boerderij. De nieuwe verschijningsvorm moet getoetst worden aan welstand, er vindt een afweging plaats van milieu (brandweer, groen, verkeer en stedenbouw) en of het plan in de omgeving past.
11. Artikel 19- procedure wordt gevolgd, Ruimtelijke Ordening houdt zich hier mee bezig.
12. De zittende boer wordt door milieuwetgeving beschermd. In een straal van 50 meter tot een boerderij mag geen burgerwoning komen (stankcirkels) Bij een verbouwing aan een bestaande boerderij worden geen aanvullende onderzoeken gedaan (misschien bodem) Wordt er echter een nieuwe woning gebouwd dan kijkt de gemeente of er inpassing is in het landschap (groen; boeren erf aanplanten) en hoe de nieuwe verkeerssituatie wordt. Een extern bureau kijkt ook nog eens naar flora en fauna, bodem, archeologie en water (milieu)
13. Ja; meestal wordt de oude boerderij platgegooid en wordt er een nieuwe woning gebouwd. De gemeente heeft richting Duitsland veel moerasachtig veengebied en de boerderijen die daar staan zijn meestal verzakt (geen fundering) of hebben scheuren. De oude handelsroute naar Groningen bevat wel waardevolle panden (Schoonenbeek). In dit gebied staan dan ook veel Rijksmonumenten en deze mogen niet worden gesloopt.
14. In oude bedrijfsgebouwen mag bijvoorbeeld caravanopslag plaatsvinden. Burgers kunnen niet gedwongen worden om bedrijfsgebouwen af te breken. Dit zou een mengeling van privaat/ publiek zijn.

15. Ook in bedrijfsgebouwen mag worden gewoond zolang het pand maar voldoet aan regels van het Bouwbesluit. Hierin staan regels met betrekking tot isolatie, daglicht en ventilatie. Het voorhuis en de deel worden vaak gebruikt als woongedeelte, hier is geen maximum aan oppervlakte voor.
16. Bewoners moeten in een gezinssituatie wonen. Studenten (maximaal 4) mogen zich er bijvoorbeeld ook vestigen. Appartementen zijn niet toegestaan, wel mantelzorg.
17. Kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan mits er geen milieuvorschriften geschonden worden.
18. In principe moeten burgers op het gebied van bouwstijlen en materialen alles zelf uitzoeken. Een architect kan geraadpleegd worden; deze persoon kent de omgeving.
19. Er is geen subsidie mogelijk (vroeger een rietendaken- subsidie)
20. Een sterk punt is dat de gemeente een accountmanager in dienst heeft die de verkopen van de intensieve veehouderij van advies kan voorzien.
21. Per saldo zijn burgers hetzelfde bedrag aan sloop en nieuwbouw kwijt als aan een verbouwing.

3. Zuidhorn

1. De gemeente Zuidhorn is een plattelandsgemeente die boeren wil houden in het gebied. De enige plek waar boeren niet mogen uitbreiden is in het Nationaal landschap (Middag Humsterland)
2. Als er een bedrijfsbeëindiging plaatsvindt dan moet de boerderij behouden blijven. Kapitaalvernietiging moet voorkomen worden.
3. De gemeente stelt zich heel conserverend op t.o.v. functieveranderingen binnen bestaande bebouwing. Voornamelijk woonfuncties zijn gewenst.
4. Transformatie in een woonfunctie wordt gestimuleerd.
5. Agrariërs zijn behoorlijk verdwenen uit de gemeente. Als boeren stoppen dan wordt dit vaak niet gemeld aan de gemeente; er is hier ook geen toetsingscriterium voor. Alleen bij inventarisatie van een nieuw bestemmingsplan kan naar boven komen dat boeren gestopt zijn met hun agrarische bedrijfsvoering.
De schatting is dat er in '94 ongeveer 160 agrarische boerderijen waren en nu ongeveer 110. De afname is dus 50 in 13 jaar.
6. Van deze boerderijen wordt het gros geschikt gemaakt om in te wonen. De vrijgekomen grond wordt bij bedrijfsbeëindiging door andere boeren opgekocht. Soms wordt een boerderij gebruikt als tweede dienstwoning door de zoon of een ander lid van de maatschap.
8. In de hele gemeente komt het proces van functieverandering voor.
9. Geen idee.
10. De agrarische bestemming moet een woonbestemming krijgen. Maar de gemeente is met een nieuw bestemmingsplan bezig waarin bepaalde percelen al veranderd zijn in een woonbestemming. De gemeente adviseert burgers dan ook om te wachten met het indienen van een bouwvergunning totdat er nieuwe bestemmingsplan is.
11. RO houdt zich hier mee bezig en bepaald wat er wel en niet mag plaatsvinden in oude boerderijen. Een bed & Breakfast is bijvoorbeeld wel toegestaan maar een sportcentrum weer niet. Vervolgens gaan Bouw en Woningtoezicht de bouwvergunning verlenen. De milieufdeling heeft dan al getoetst of de bouwaanvraag aan de geurcirkels en aan het bodemonderzoek voldoet. Tenslotte toetst de brandweer of alle gebruiksvergunningen en de brandveiligheid in orde is. De provincie toetst bij kleinschalige bedrijvigheid ook nog eens of het project binnen het beleid past.

12. Bij verbouwingen aan een boerderij zijn dezelfde vergunningen nodig als voor het bouwen van een woning. Het enige verschil is dat de provinciale stedenbouwkundige zijn goedkeuring moet geven.
 - C Welstandtoestemming; dit is een procedure in de bouwvergunning. Eisen van welstand kunnen gootlijnen, nokhoogten, hellingen en kleuren inhouden. Het is altijd de mening van de architect die in de commissie zit en kan dus per persoon verschillen.
 - D Als er werken worden uitgevoerd moet er een aanlegvergunning worden aangevraagd. Deze vergunning is nodig voor het verhogen, graven en egaliseren van gronden. Wierden hebben een soort huisgracht; deze zijn beschermd en zorgen voor de waterhuishouding.
 - E Als de boerderij een monument is dan moet er een monumentenvergunning worden aangevraagd. De boerderij kan echter ook voor een deel uit een monument bestaan; bijvoorbeeld het een authentieke dak of de gronden eromheen kunnen beschermd zijn (wierden)
13. Nee, sloop is kapitaalvernietiging en grote panden zijn duur om te slopen. Alleen bij uiterste noodzaak (in geval van instorting) mag het pand worden gesloopt. Er mag worden teruggebouwd maar dat moet wel in dezelfde stijl en maten. Dit komt niet vaak voor.
14. Bedrijfsgebouwen mogen blijven staan en een andere functie krijgen. Silo's en watertanken kunnen gesloopt worden evenals lelijke bedrijfsgebouwen (ruimte voor ruimte regeling)
15. Zowel in de oude boerderij als in de bedrijfsgebouwen mag gewoond worden. De woonplek moet wel voldoen aan het Bouwbesluit (dit is vrij kostbaar)
16. De boerderij kan gesplitst worden in meerdere appartementen zodat het financieel aantrekkelijker is om een (grote) boerderij te kopen.
17. Kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan mits het kleine kantoortjes aan huis zijn (kapsalons, assurantie kantoor of architectenbureautjes) Het is niet de bedoeling dat er loonwerkerbedrijven of andere grote bedrijven komen.
18. RO, Bouw & Woningtoezicht geven tips en aanwijzingen over de richting die een burger op kan gaan bij verbouwingen. De welstandscommissie adviseert over materiaalgebruik en kleur.
19. Geen subsidie ook geen monumentaal geld.
20. Sterk punt is dat de gemeente probeert boerderijen te beschermen.
21. Een boerderij met een woonfunctie is meer waard geworden doordat woongrond altijd duurder is dan agrarische grond.

4. Skarsterlân

1. De gemeente Skarsterlân heeft een vrij recent bestemmingsplan (2003) die ruime mogelijkheden biedt aan bestaande agrarische boerderijen. Het bestemmingsplan loopt echter nu alweer achter qua schaalvergroting; deze ontwikkelingen gaan enorm snel.
2. De gemeente hoopt het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen te verminderen door ruimte te bieden (binnen wat er milieutechnisch mogelijk is) op het gebied van modernisering en schaalvergroting. Ook kunnen boeren nevenactiviteiten starten bijvoorbeeld in de vorm van een zorgboerderij.
3. Als boeren dan toch stoppen (geen opvolger of te hoge investeringen) dan zijn er veel mogelijkheden voor andere functies; wonen, zorgboerderijen, bedrijfjes in de lichte milieu categorie (bloemen en planten), kantoor aan huis, kinderboerderij, manege, hotel, restaurant, recreatie, watersport, zeilschool of botenverhuur. Zolang het milieu maar niet belast wordt. In bepaalde delen van de gemeente zijn er ruimere mogelijkheden (horeca) Uitgangspunt is altijd dat bestaande agrarische bedrijven beschermd moeten worden.

4. Goed dat ze resulteren in een woonfunctie; herbestemming wordt zeker gestimuleerd. Het maakt niet zoveel uit of er wonen of bedrijvigheid in komt; als de karakteristieke boerderij maar behouden blijft.
5. Het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen in de gemeente wordt niet bijgehouden. Als een boer stopt dan moet hij dat aan de gemeente melden, maar dit wordt nauwelijks gedaan. De agrarische bestemming blijft er dan op zitten. Pas als iemand een bouwplan aanvraagt dan komt er een andere bestemming op maar dat kan veel later zijn. Geen inzicht in het aantal agrarische bedrijven, dat gestopt is.
6. Omgevormd tot woonboerderij zijn er ongeveer 20 à 30 in de afgelopen 5 jaar. De gemeente houdt hier geen aparte administratie van bij; deze bouwaanvragen komen met de andere bouwaanvragen in het dossier (700 of 800 bouwaanvragen per jaar) Er wordt geen onderscheid gemaakt.
7. Ook geen inzicht in het proces; geen zicht hoelang de boer al gestopt is. Zolang er geen bouwplan is ingediend dan blijft de agrarische bestemming erop zitten. Dit heeft ook geen prioriteit want het lost zich van zelf wel op als er een andere bestemming wordt aangevraagd.
8. In de gehele gemeente komen functieveranderingen voor; het is een mooie landelijke gemeente met veel watersport en recreatiemogelijkheden. Het hele buitengebied heeft er mee te maken.
9. Geen zicht op het aantal herbestemmingen in eigen gemeente, dus al helemaal niet in andere gemeenten.
10. Het uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk (authentieke) boerderijen moeten blijven staan; er zijn ruime mogelijkheden om te herbestemmen. De activiteiten moeten wel inpassend plaatsvinden. Principeverzoek indienen bij het college van B&W om een standpunt te krijgen. Vervolgens een bouwaanvraag indienen en een aanvraag om het bestemmingsplan te wijzigen. De gemeente hanteert art 19 van de WRO.
11. Vergunningen, Veiligheid en Handhaving (VVH) Voorheen was dit de RO.
12. De benodigde vergunningen voor een verbouwing aan een boerderij zijn dezelfde dat er een woning wordt gebouwd. De gemeente toetst ook aan milieu; stankcirkels spelen een belangrijke rol. Boeren op naast gelegen percelen moeten beschermd worden. Bovendien moet de provincie de herbestemming ook goedkeuren (provinciale vrijstellingenlijst)
13. De boerderij mag alleen worden gesloopt als hij in een slechte staat verkeerd en als hij erg lelijk is (geen authentieke boerderij) De gemeente beoordeeld dit maar is erg terughoudend over sloop. Nieuwbouw in het buitengebied is vrijwel niet toegestaan
14. Uitgangspunt is dat overtollige schuren gesloopt moeten worden. Het is echter niet gelukt om dit uitgangspunt juridisch op te nemen in het bestemmingsplan. Als bewoners dus de schuren willen laten staan dan is er juridisch niets tegen te doen. Maar vaak vinden de bewoners de bedrijfsgebouwen ook lelijk dus worden ze gesloopt.
15. Voor wonen mag zowel de boerderij als de bedrijfsgebouwen gebruikt worden; mits gelet wordt op de zonering met een ander bedrijf (stankcirkels) en er wordt voldaan aan eisen van het Bouwbesluit m.b.t. daglicht en ventilatie. Er is geen maximum oppervlakte voor bewoning. Nieuwbouw, in de vorm van een berging, is toegestaan. Dit mag 10% van de bestaande bebouwing zijn.
16. 1 of 2 huishoudens mogen zich in de boerderij vestigen als de oppervlakte groter is dan 1000m³.
17. Kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan (zie vraag 2)
18. Alleen de welstandscommissie geeft advies. Bij de aanvraag wordt er aangeraden om een architect in te schakelen. Het liefst iemand die ervaring heeft met het bouwen in het buitengebied en de streek kent.
19. Nee, alles moet uit eigen zak gefinancierd worden.

20. Sterk punt: de ruime herbestemmingmogelijkheden.
Zwak punt: de wisselwerking met de zittende agrariërs. Zij blijven beschermd maar belemmeren ook de woonmogelijkheden.
21. Ja, de waarde van wonen stijgt altijd. Vraag en aanbod dus. De gemeente heeft veel watersport dus een gewilde plek om te wonen.

5. Medemblik

1. De bestaande glastuinbouwbedrijven mogen uitbreiden tot 2 ha. En nieuwe bedrijven zich alleen vestigen in concentratiegebieden. De gemeente wil graag boerenbedrijven behouden. Daarnaast heeft de gemeente projecten voor natuur en watergebieden.
2. Bedrijfsbeëindigingen gebeuren gewoon zonder dat er inspraak aan de gemeente wordt gevraagd. Als een boer geen opvolger heeft dan koopt een andere agrariër het land zodat deze zijn boerderij kan vergroten. In absolute zin neemt het aantal boerenbedrijven af maar in relatieve zin blijft de grond in agrarische handen.
3. Als de agrarische activiteiten verdwenen zijn, dan blijft de agrariër vaak op de boerderij wonen totdat hij overlijdt. Dan komt de boerderij in andere handen. Vaak komt er een woonbestemming op. (in ongeveer 80% van de gevallen) Wat is wenselijk; je moet het proces gewoon zijn gang laten gaan en niets afdwingen. Ambtenaren kunnen niet de hele dag bezig zijn met controleren.
4. Gestimuleerd.
5. In de jaren '90 is er inventarisatie geweest van het aantal boerenbedrijven. Toen waren er ongeveer 300, 25 jaar later zijn er nog 150 over. Veel bedrijfsactiviteiten zijn in deeltijd of voor de hobby.
6. De boerderij heeft bij voorbaat al een woonbestemming. Ongeveer 80% wordt gebruikt voor wonen en de andere 20% voor bedrijvigheid of wordt verhuurd. Gaat nooit om grote getallen; 5 à 10 per jaar.
7. De gemeente heeft geen zicht op het proces omdat niet bekend is wanneer de boer stopt met zijn bedrijfsvoering. Het proces duurt zolang de boerderij te koop staat; ook hier is geen zicht op.
8. Komt in de hele gemeente voor; niet specifiek in een bepaald deel.
9. Geen idee.
10. De oude gemeente Wochnum heeft ervoor gekozen om vanaf 2003 in het bestemmingsplan op te nemen dat er bij voorbaat al een woonbestemming op de boerderij zit. Nu zijn een aantal gemeenten samengevoegd en wordt geprobeerd dit voor de hele gemeente Medemblik te doen. Het voordeel is dat gemeente zich niet meer met boerderijen hoeft te bemoeien. Het nadeel is dat bewoners een nieuwe schuur zouden kunnen aanvragen alsof ze een boerenbedrijf zijn. Op de omliggende gronden ligt wel een agrarische bestemming.
11. De afdeling Bouw en Woningtoezicht. RO is straks niet meer nodig omdat er op alle percelen al een woonbestemming zit.
12. Als alleen de binnenkant wordt verbouwd en de draagconstructies niet veranderd, dan is er geen bouwvergunning nodig anders wel. Vereist zijn de normale vergunningen die ook nodig zijn om een huis te verbouwen/bouwen.
13. Als het een monumentaal of een beeldbepalend pand is, mag er niet gesloopt worden. Aan zulke boerderijen mag ook niets veranderd worden tenzij het niet anders kan of de boel op instorten staat. Voor de rest van de (stolp) boerderijen geldt geen sloopverbod. Boerderijen mogen gewoon weer worden opgebouwd en hoeven niet op een stolp te lijken.
14. Bedrijfsgebouwen mogen blijven staan. Je krijgt anders rechtsongelijkheid; de ene boerderij heeft namelijk meer bedrijfsgebouwen dan de andere.

15. Voor wonen mag alleen de oude boerderij gebruikt worden en niet de schuren.
16. Nee, alleen als er toestemming gevraagd is voor het splitsen in wooneenheden. Deze toestemming wordt wel vaak verleend.
17. Er mogen geen hinderlijke bedrijfjes worden gevestigd; de lijst is opgesomd in het bestemmingsplan landelijk gebied. Het gaat onder andere om kleine drukkerijen, groothandels, taxibedrijven, verhuur van transportmiddelen en computerservices. Als het maar past in het landelijke gebied en als er maar geen parkeeroverlast is. Bovendien moet het bedrijf worden uitgeoefend door de hoofdbewoner.
18. Advies wordt indirect door de welstandscommissie gegeven. Bij een beschermd dorps of stadsgezicht wordt er heel specifiek gekeken of dit in oude stijl gebeurt.
19. Nee
20. Een sterk punt is dat de gemeente bezig is om op alle boerderijen een woonbestemming te leggen.

6. Winterswijk

1. Het buitengebied moet een wisselwerking tussen de agrarische sector, de toeristische sector, niet agrarische bedrijvigheid en wonen zijn. Boeren moeten behouden blijven voor het landelijke gebied voor het onderhoud en als decor voor het toerisme. In het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk dat de agrariër ook in deeltijd zijn bedrijf kan voortzetten en dan ook een volwaardig bouwperceel krijgt.
2. Bovenstaande ontwikkeling in het bestemmingsplan is er gekomen om de trend (afname van het aantal boerenbedrijven) te begeleiden. Niet om te stimuleren dat mensen weer boer worden. De gemeente streeft erna dat de agrarische sector een belangrijke economische drager van het buitengebied blijft, maar het blijft een autonome ontwikkeling waar weinig tegen te doen is.
3. Functieverandering wordt zeker gestimuleerd. Het hangt van het initiatief af. De gemeente heeft geen voorkeur en er is geen maximum aan de alternatieven. In het buitengebied staat namelijk veel bebouwing die zijn oorspronkelijke functie (vaak agrarisch) heeft verloren. Acht gemeenten in de achterhoek werken samen aan een regeling die hergebruik van deze gebouwen mogelijk maakt. Deze regeling zal te zijner tijd meegenomen worden in het bestemmingsplan; het conserveren van bestaande bebouwing is namelijk niet genoeg; er moet ook ruimte geboden worden aan nieuwe ontwikkelingen. Bij De voorkeur binnen de muren van bestaande bebouwingen zodat het landschap niet wordt aangetast, verstening wordt tegen gegaan en de gebouwen een economische drager krijgen voor beheer en onderhoud.
4. Herbestemming naar een woonfunctie wordt ook zeker aangemoedigd.
5. De trend is wel bekend; deze is afnemend. De gemeente kent geen cijfers.
6. Van de boerenbedrijven die beëindigd zijn, zijn er (nog) niet zoveel omgevormd tot woonboerderij. Dit komt doordat de boer er in blijft wonen en niet meldt dat hij met zijn agrarische activiteiten gestopt is. Pas als er grote verbouwingen plaatsvinden dan moet er een bouwvergunning worden aangevraagd. Geen cijfers beschikbaar.
7. Geen inzicht in.
8. Overall in de gemeente; niet specifiek.
9. In andere gemeenten met een gewilde woonplek is dit ook vast aan de orde.
10. De agrarische bestemming moet worden omgezet in een woonbestemming (art 11 WRO wordt hiervoor gebruikt) Dagelijks bestuur (college van Burgemeester en Wethouders) mag deze bestemming overzetten.
11. RO en Bouw en Woningtoezicht
12. Bij alle verbouwingen gelden dezelfde vergunningen; ook bij het verbouwen van een woonboerderij (zie vorige interviews)

13. Als een boerderij een cultuurhistorische waarde heeft (typische kenmerken van de omgeving) een rijks of gemeentemonument is, dan is het verboden om de boerderij te slopen. Voor de rest kunnen alle boerderijen moeiteloos gesloopt worden. Herbouw mag plaatsvinden. Maar eerst moet een bouwvergunning worden aangevraagd voordat er met de sloop kan worden begonnen. Het komt zelden voor dat er kapitaalvernietiging in deze vorm plaatsvindt.
14. Bedrijfsgebouwen mogen blijven staan als ze waardevol zijn, karakteristiek en passen in het landschap. De verschijningsvorm is het toetsingscriterium.
15. Formeel mag er niet in bedrijfsgebouwen gewoond worden maar er zijn een aantal verzoeken binnengekomen van mensen die dat wel willen. Als de schuur karakteristiek is dan wordt het wel toegestaan. Het beleid hierover versoepelt.
16. Het splitsen in meerdere huishoudens is toegestaan; soms wel tot drie huishoudens. Maar dan moet elk huishouden wel zijn eigen minimale inhoud hebben.
17. Bedrijvigheid in het buitengebied moet in het landschap passen. Dan kan gedacht worden aan minicampings, expositieruimten, logies, trekkershutten, ijssalon, paardenverhuur, kampeerboerderij, hotelaccommodaties, bed & breakfast, manege en de opslag voor caravans. Bestaande bebouwing moet hier mogelijkheden voor bieden. Nieuwe bedrijvigheid kan worden gezien als compensatie voor het wegvallen van de agrarische bedrijven.
18. Advies wordt gegeven door de welstandscommissie.
19. Er is geen subsidie mogelijk.
20. Een sterk punt van de gemeente Winterswijk is dat er een grote diversiteit aan mogelijkheden word geboden voor het herbestemmen van boerderijen (Nota: plaatsen zoeken functies zoeken plaatsen)
21. Ja, in het aantrekkelijke buitengebied willen veel mensen wonen.

7. De Ronde Venen

1. In agrarische gebieden kan de 'dienst landelijk gebied' grond opkopen van boeren die hun bedrijf hebben beëindigd, om deze grond in te brengen in het natuurontwikkelingsproject de 'Venen' Daar staat tegenover dat er per bouwkaavel uitbreidingsmogelijkheden zijn aangegeven voor boeren. Geïventariseerd is wat er aan bebouwing staat en wat de bouwplannen voor de toekomst zijn. Op basis hiervan wordt bepaald wat deze uitbreidingsmogelijkheden dan kunnen zijn.
2. Bedrijfsbeëindigingen gebeuren gewoon. Het wordt wel versneld door de ontwikkeling van het project de Venen. Maar de gemeente wil ook dat de agrarische functie behouden blijft.
3. Functieverandering is mogelijk als er een reëel hergebruik wordt voorgesteld. In deze provincie staan de klassieke langhuis- boerderijen waarin in de grupstal (de deel) een woning of een tweede woning kan worden gevestigd. Voor de opstallen wordt een passend gebruik gezocht in samenspraak met de bewoners. Hergebruik voorkomt verval en verpaupering maar hergebruik moet wel gestuurd worden.
4. Een woonfunctie wordt gestimuleerd omdat deze functie geen overlast veroorzaakt. Als agrarische bedrijven dicht bij elkaar liggen dan er echter geen woonfunctie tussen komen. Dit heeft te maken met afstanden van de geurcirkels.
5. Deze aantallen zijn niet geregistreerd en per geval afgehandeld.
6. Ongeveer 2 tot 3 per jaar.
7. Als het stalgedeelte wordt omgezet in een woongedeelte (door een verbouwing) wordt moet er een bouwvergunning worden aangevraagd. Bovendien moet de agrarische bestemming worden omgezet in een woonbestemming. Tevens moet een 'verklaring van geen bezwaar' worden afgegeven door de provincie (WRO art 19 lid 1)

- De inzage van de bestemmingswijziging duurt 6 weken, vervolgens kunnen er bezwaren worden ingediend door omwonenden. Al met al duurt dit traject een half jaar.
8. Het meeste in het natuurontwikkelingsgebied.
 9. Niet anders dan de landelijke ontwikkeling.
 10. Principeverzoek indienen; dan worden er concrete afspraken gemaakt.
 11. Bouw en Woningtoezicht doen de coördinatie, de afhandeling, de leges en houden toezicht op het bestemmingsplan. ROVM (Ruimtelijke Ontwikkeling Volkshuisvesting en Milieu) bepalen of er een wijziging mag plaatsvinden. Deze twee afdelingen zijn binnen de gemeente verantwoordelijk voor bouwaanvragen. Extern advies komt van de regionale milieudienst. Deze dienst bepaald de geurcirkels en de geluidshinder van de omliggende agrarische bedrijven.
 12. Iedere bouwactiviteit heeft een bouwvergunning nodig. De toetsingskaders hierbij zijn de welstand, het bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit. Aparte vergunningen kunnen nodig zijn zoals een monumentenvergunning, een aanlegvergunning (werkzaamheden, dempen van sloten, kappen van bomen in een waardevol gebied)
 13. Een boerderij mag (behalve een monument) worden gesloopt; er is dan wel een sloopvergunning nodig. De gemeente toetst dan of de sloop op een veilige manier gebeurd, of afval wordt gescheiden en of er naar asbest gekeken wordt. Over het algemeen is het niet toegestaan om nieuw te bouwen in het buitengebied, behalve als het bestaande wordt afgebroken. Er mag minder worden teruggebouwd (100 m² voor 240m² sloop) De woning hoeft niet op een boerderij te lijken. Er mag zelfs een tweede woning worden teruggebouwd mits de woningen geen belemmeringen vormen voor de omliggende agrarische bedrijven. Maar in het buitengebied zal niet zo snel een oude boerderij gesloopt worden; pas als de boel op instorten staat.
 14. Er mag tot 50 m² aan bijgebouwen behouden blijven. De provincie eist dat de helft van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt afgebroken; pas dan kan een vrijstelling voor herbestemming verleend worden. In de praktijk doet de gemeente de Ronde Venen dit anders; bij beëindiging leggen zij schriftelijke spelregels vast met de bewoners wat het specifieke hergebruik van de stallen wordt (bijvoorbeeld een timmerman gaat zich er vestigen of de schuur wordt gecompartmenteerd voor caravanstalling) De bewoners krijgen geen formele vrijstelling maar kan kunnen wel hun plannen uitvoeren. De gemeente doet om te voorkomen dat er allerlei wildgroei aan activiteiten in de schuren gaat plaatsvinden en sloop duur is. Door van te voren afspraken te maken kan er beter gehandhaafd worden.
 15. Voor wonen mag de oude boerderij inclusief grupstal gebruikt worden. Dit wordt als één geheel gezien.
 16. Maximaal 2 huishoudens mogen zich vestigen in de boerderij. Er zal medewerking worden verleend aan splitsing in twee volwaardige burgerwoningen indien de boerderij een inhoud heeft van minimaal 900 m³. Het bestaande oppervlak van het hoofdgebouw mag niet vergroot worden. Na de splitsing mag elke woning 50 m² aan bijgebouwen hebben.
 17. Het zijn lichte categorieën bedrijvigheid die mogelijk zijn. Dan moet gedacht worden aan opslag en stalling. Zolang er maar geen overlast is, geen milieuvergunning nodig is en de bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de naastgelegen boeren. Mogelijkheden zijn zorgboerderijen, camping, fietsenverhuur, stalling en opslag of een kantoor aan huis.
 18. De welstandscommissie bepaald of het in het landschap past. Deskundige raadplegen die verstand heeft van het landelijke gebied. De provincie wordt ook door de gemeente om advies gevraagd.
 19. Nee.

20. Sterke punten: de gemeente denkt met de burger mee, legt afspraken vast en is minder aan formele procedures gehouden. Zo kan de gemeente maatwerk leveren waardoor burgers sneller krijgen wat ze hebben aangevraagd (functiewijziging wordt toegestaan zonder dat de gemeente druk uitoefent op het slopen van bedrijfsgebouwen) Zwak punt: door het toepassen van geurcirkels kan ander gebruik worden tegengehouden. Gebouwen kunnen dan leegstaan en verpauperen.
21. Ja, voor de belasting in ieder geval wel want een dienstwoning ligt lager in de aanslag. Maar de waarde van de boerderij heeft ook te maken met de ligging en de kwaliteit van het gebouw.

8. Lopik

1. Boeren moeten blijven; er worden voorwaarden geschept zodat ze kunnen meegroeien. Dan moet gedacht worden aan voldoende ruimte om uit te breiden (er worden grotere bouwpercelen opgenomen) en een flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan. Bovendien wordt er veel ruimte geboden aan nevenactiviteiten. Dit kan de verkoop van gebiedseigen producten zijn, kamerverhuur, recreatie, fietsverhuur, kleinschalige horeca, en boerensport.
2. Dit is een fenomeen waar de gemeente nauwelijks invloed op uit kan oefenen. Vaak koopt een andere agrariër het land op.
3. + 4. Het meest wenselijke is wonen. Om in agrarische gebieden de dynamiek te behouden zijn er alternatieven opgenomen in het bestemmingsplan; dat kunnen nevenfunctie en vervolgvactiteiten zijn. Dan moet gedacht worden aan loonwerken, paardenhouderijen en bijvoorbeeld kinderopvang.
5. In 2005 waren er 238 agrarische bedrijven waarvan 40 hobbymatig. Er zijn sindsdien ongeveer 12 boeren gestopt met hun werkzaamheden. De cijfers zijn niet bijgehouden.
6. In de afgelopen 2 jaar een stuk of 10 die een woonbestemming kregen met opslag of een ander soortige functie (bijvoorbeeld hovenier) Er wordt gekeken naar gebiedsontwikkeling en naar het bebouwingslint met traditionele boerderijen.
7. Ongeveer 6 tot 9 maanden.
8. Lopik is een vrij grote gemeente met 5 bebouwingslinten waarin geen onderscheid zit.
10. Alles wat in een bestemmingsplan staat, daar moet verplicht medewerking aan worden verleend door de gemeente maar er kunnen vrijstellingen verleend worden. De manier waarop de gemeente omgaat met het verlenen van vrijstelling kan verschillend zijn. Er zijn drie soorten vrijstellingen. Artikel 15, 11, 17 en 19 van de WRO. Artikel 15 beschrijft de 'binnenplanse vrijstellingen'. In de voorschriften van het bestemmingsplan zelf is al opgenomen waarvoor en tot welke grenzen vrijstelling gegeven kan worden van bepalingen van het bestemmingsplan (zo wordt het bestemmingsplan niet star) Artikel 11 is een nader uit te werken bestemming. Dit kan ook functieverandering zijn. Artikel 17 verleend vrijstelling van een bestemmingsplan voor een bepaalde termijn (maximaal 5 jaar) Tenslotte geeft artikel 19 van de WRO de laatste vrijstellingsprocedure ('artikel 19-procedure') Dit artikel wordt gebruikt als alle andere voorschriften in het bestemmingsplan zijn uitgeput.
11. RO en Bouw en Woningtoezicht
12. Zie Ronde Venen
13. Slopen is toegestaan met uitzondering van Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. In deze volgorde van belangrijkheid want een karakteristiek pand is vaak minder waardevol. Op dezelfde plek mag een woning worden teruggebouwd van maximaal 600 m³. Dit hoeft geen boerderij te zijn. De sloop moet wel gecombineerd worden met een bouwvergunning anders zijn de rechten verspeeld.

14. Bedrijfsgebouwen kunnen een functiewijziging krijgen. De provincie heeft gesteld dat de helft van de bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt, maar dit beleid wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan. Wel wordt de voorwaarde gekoppeld aan wat er wel en niet mag in bedrijfsgebouwen.
15. In de oude boerderij, inclusief de deel, mag worden gewoond Er is geen maximale grootte aan bewoning. Als de bestaande boerderij wordt gesloopt dan mag er maximaal 600 m³ aan woonoppervlakte worden teruggebouwd.
16. Nee, geen extra wooneenheden; hier is een terughoudend beleid op.
17. Positief, zie vraag 1
18. Advies komt van de gemeentelijke adviseur en de welstandcommissie. Deze commissie geeft een dwingend advies over bijvoorbeeld kleurstelling. De beste garantie dat alles goed verloopt, is een architect inschakelen. Dit omdat er kwaliteitseisen worden gesteld en een tekening van de (ver)bouw moet worden getoond.
19. Geen subsidie.
20. Sterk punt is dat de gemeente stimuleert dat oude boerderijen in stand worden gehouden. De gemeente probeert de makkelijkste procedure te volgen en de betrokkenheid is groot. Een knelpunt is de tijd die een bestemmingsplanwijziging kost; de papierwinkel, de welstandopmerkingen en de geurcirkels waar rekening mee gehouden moet worden.
21. Het object krijgt wel een hogere WOZ- waarde, want het pand wordt met andere objecten vergeleken. Maar als er niet verbouwd wordt dan blijft de oude bestemming er nog gewoon opzitten.

9. Midden Drenthe

1. Agrarische bedrijven moeten behouden blijven; veel nevenactiviteiten worden toegestaan. De VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) heeft de publicatie 'Bedrijf en Milieuzonering' uitgebracht. Categorieën 1 en 2 wordt door gemeenten overgenomen; enkele voorbeelden zijn opslag, kantooractiviteiten en ambachtelijke zaken.
2. Agrarische bedrijfsbeëindigingen gebeuren zonder dat de gemeente hier invloed op kan uitoefenen. Daarom wordt er veel ruimte geboden voor nieuwe functies. Zo kan de boerderij behouden blijven; onderhoud kan gefinancierd worden.
3. Er is veel mogelijk mits de bestaande bebouwing wordt gebruikt en er niets aan nieuwbouw wordt toegevoegd. Bovendien mag er geen onevenredige schade worden toegebracht aan naastgelegen agrarische bedrijven (geurcirkels) en moet de hoofdbewoner werkzaam zijn in het bedrijf zodat de zorg en aandacht bij de boerderij blijft. Functieverandering kan een aantal doeleinden hebben: maatschappelijk (zorgboerderij) toeristisch (logies, kleinschalig kamperen, manege) en dienstverlenend (loonwerken) Het houden van paarden (meer dan 10 stuks) is een soort tussenvorm; een agrarische bedrijfsmatige bestemming.
4. Een woonfunctie is een goed alternatief maar andere functies mogen dus ook.
5. Als een boer stopt dan moet hij zelf de milieuvergunning (deze is nodig voor het houden van vee, geurcirkels en stallensysteem) intrekken. De gemeente kan dit niet doen. Als de boer dit niet doet dan blijft de agrarische bestemming erop zitten. In 2004 waren er nog 588 boerenbedrijven en in 2007 nog ongeveer 400. Dit is een afname van 188 in drie jaar tijd.
6. Geen cijfers; door de toegenomen werkdruk heeft de gemeente zijn handen al vol aan het verstrekken van de bouwvergunningen. Statistiek heeft geen prioriteit.
7. Het proces van een bestemmingsplanwijziging kan wel 9 tot 12 maanden duren; dit heeft te maken met de lange termijn van inzage, bezwaar maken en de afwerking.
8. In bepaalde gebieden stoppen meer boeren; dit komt bijvoorbeeld door slechte grond.

9. De gemeente Midden Drenthe is vrij agrarisch. Gemeenten Noordenveld en Aa de Hunze lijken op deze gemeente. Daar zou hetzelfde patroon wel aan de gang kunnen zijn
10. Vooroverleg kost 219 euro; dan gaat de gemeente kijken of het plan past in het bestemmingsplan, het beleid en het milieu (hier wordt getoetst aan de stank of de zogenaamde geurcirkels) College van B&W (in de praktijk de wethouder) kan een positief oordeel geven voor medewerking. Vervolgens moet men met een plan komen waarin beschreven wordt wat er gedaan wordt, wat de voorschriften zijn, wat het gebruik van het hoofdgebouw wordt, de maten, de toelichting en een kaartje. Dit plan ligt dan ter inzage voor bezwaar bij de gemeente. Dan pas wordt de bestemming gewijzigd (art. 11 wijzigingsplan WRO) en kunnen bouwvergunningen worden aangevraagd die worden getoetst aan het Bouwbesluit, de welstand en de Bouwverordening. Op perceelniveau toetst milieu ook nog eens of de milieuvergunning in orde is in combinatie met bouwen.
11. RO en Bouwen en Wonen.
12. Zie vraag 10
13. De gemeente is terughoudend met sloop; alleen als de boerderij op instorten staat. Er mag er wel weer iets worden teruggebouwd dat dezelfde uitstraling moet hebben. Maar in hoeverre is dit af te dwingen? Uitgangspunt is het landelijk gebied mooi houden. Vandaar dat er ook eisen worden gesteld aan de landelijke uitstraling; er moet een kap op zitten, er moet een bepaalde dakhelling zijn etc. De welstand toetst hieraan.
14. Voormalige bedrijfsgebouwen kunnen gesloopt worden door middel van de ruimte-voorruimte-regeling. Als alles gesloopt is, inclusief de verharding, dan mag er voor 1000m² sloop 1 woning worden teruggebouwd. Voor 2000m² sloop mogen er 2 woningen worden teruggebouwd. Dit is dan ook het maximum.
15. Wonen is toegestaan in het hoofdgebouw (het voorhuis en de deel)
16. Het is mogelijk twee gezinnen te huisvesten. Er moet dan twee keer een woonbestemming worden aangevraagd. Voor mantelzorg hoeft dit niet.
17. Kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan, zie vraag 1
18. De welstandcommissie bepaald hoe een woning eruit moet komen te zien. Wel is het nuttig om een architect te raadplegen die de tekeningen maakt. De gemeente heeft ook twee stedenbouwkundige die burgers kunnen adviseren.
19. Geen subsidie mogelijk. Vroeger wel: rietdaken- subsidie
20. Sterk punt: gebouwen behouden door hergebruik. Verpaupering wordt zo voorkomen. Knelpunt is dat bestaande agrarische bedrijven niet belemmerd mogen worden in hun ontwikkelingen. De gemeente is dan ook van plan om het geurbeleid (dat mag nu deels door de gemeente zelf bepaald worden) in te perken. Zokan er meer omzetting naar wonen plaatsvinden.
21. De WOZ (Wet Onroerend Zaak) belasting kijkt naar het gebruik. Als het gebruik wonen wordt, wordt er een hogere aanslag uitgeschreven. Een boerderij met veel land is overigens moeilijker te verkopen; nieuwe bewoners willen een klein stukje grond. Vaak stijgt de waarde als het land eraf is. De ligging (Beilen zeer gewild) van de boerderij is ook heel belangrijk, net als de staat van onderhoud en wat er verbouwd is. Overigens weten makelaars niet altijd wat de bestemming is die op een boerderij ligt. Ze lichten potentiële kopers soms verkeerd voor; in de praktijk blijkt dan dat burgers 9 tot 12 maanden moeten wachten voordat ze kunnen beginnen met bouwen.

10. Ommen

1. De gemeente Ommen maakt onderscheid in drie soorten gebieden. * In de intensieve veehouderijgebieden heeft de veehouderij voorrang. Boeren kunnen hier uitbreiden en nieuwe boeren kunnen zich vestigen. Dit onderscheid is gebaseerd op de reconstructiewet die van toepassing is op zandgebieden in delen van Overijssel, de Veluwe, Utrecht en

- Brabant. In deze gebieden was er een overschot aan mest door intensieve veehouderij en daarom werd er planmatig een nieuwe toekomst voor deze gebieden bedacht. * In de verwevinggebieden spelen natuur en recreatie een rol. * In de extensiveringgebieden wordt geprobeerd de intensieve veehouderij weg te krijgen. Boeren krijgen hier een subsidie om zich elders te vestigen of het wordt ze planmatig moeilijk gemaakt (geen toestemming nieuwe schuren etc.) Het moet om grote intensieve veehouderijbedrijven gaan die aan de rand van natuurgebieden liggen en een toekomst hebben. Kleine boerderijen verdwijnen hier vanzelf. Melkveehouderij in combinatie met natuur is wel toegestaan.
2. De visie t.a.v. bedrijfsbeëindigingen is afhankelijk van de gebieden (vraag 1) In landbouwontwikkelingsgebieden heeft de gemeente liever dan de boerderij aan een (nieuwe) boer wordt verkocht die iets met de landbouwgrond doet dan dat er een burger komt wonen die hobbymatig wat kippen houdt. In dit gebied is het dan ook niet mogelijk om nevenactiviteiten te beginnen of dat de boerderij een woonfunctie krijgt.
 3. Positief zijn functieveranderingen zie vraag 17 en 4
 4. De voorkeur is wonen maar er moet een mix zijn aan bedrijvigheid nadat landbouwbedrijven het landelijke gebied hebben verlaten.
 5. Een boer die stopt moet zijn milieuvergunning laten intrekken door de gemeente. Vaak zien ze daar echter de noodzaak niet van in. De gemeente streeft erna om één keer in de 5 jaar een inventarisatie te maken van het buitengebied, maar door capaciteitsproblemen komt hier in de praktijk niet zoveel van terecht. Voor het maken van een nieuw bestemmingsplan moet de gemeente wel weten of een boer nog agrarische activiteiten erop na houdt. De provincie heeft geprobeerd om met bonussen (1000 euro voor burger en 1000 euro voor gemeente) boeren te activeren om hun milieuvergunning in te leveren maar dit leverde niets op. Het aantal boerenbedrijven is in de afgelopen jaren fors afgenomen. Er zijn dus veel loze milieuvergunningen en schuren die leegstaan.
 6. Minder dan 10 het laatste jaar.
Alleen als je wilt verbouwen of een stuk aan de boerderij wilt bouwen is er een bouwvergunning nodig. Dan moet er een procedure tot functiewijziging worden gevolgd, anders niet.
 8. Overall in de gemeente stoppen boeren, alleen in de landbouwgebieden worden deze bedrijven overgenomen door andere boeren. Het gaat het niet zo zeer om het gebied maar om de vraag hoe het bedrijf het doet (opvolging, individuele beslissingen) Kan dus overall voorkomen; er is geen trend in. Je ziet wel dat er bij kleine kernen (dorpjes) de boeren niet meer kunnen uitbreiden en dus geen toekomst meer hebben en dan stoppen.
 9. Hetzelfde als in de rest van Nederland.
 10. In een nieuw bestemmingsplan wordt de functie aangegeven met 'wonen' als er op een agrarische bestemming alleen nog maar gewoond wordt. Als mensen vinden dat ze toch nog een agrarisch bedrijf bezitten moeten ze aantonen dat ze nog boer zijn. De gemeente doet dit omdat je moet bestemmen wat er daadwerkelijk is.
 11. Bouw & Woningtoezicht regelen de bouwaanvragen en RO kijkt of de aanvraag in het bestemmingsplan past.
 12. Als er een bouwvergunning wordt aangevraagd wordt er eerst gekeken door de milieuafdeling of dit wel wenselijk is (stankcirkels, verkeer, landschap) Vervolgens wordt er getoetst of de aanvraag voldoet aan de bouwregelgeving, het bestemmingsplan en aan welstand. Monumentenvergunning komt later aan bod.
De milieuafdeling toetst aan het bestaande gebruik. Aan de hand daarvan wordt de ruimte voor de boer bepaald (geurcirkels)
 13. Sloop is toegestaan; er mag worden teruggebouwd binnen het bestaande bouwvlak. Deze nieuwbouw hoeft niet op een boerderij te lijken. De welstand geeft de ondergrens aan; het moet wel typisch iets voor de streek zijn maar er zijn veel

- mogelijkheden. Uitgangspunt is wel dat er niet meer woningen in het landelijke gebied gebouwd mogen worden. Monumenten hebben hun eigen wetgeving.
14. Als alleen de woonbestemming wordt gewijzigd kunnen bedrijfsgebouwen blijven staan.
 15. De boerderijen mag volledig bewoond worden maar de burger moet de boerderij ook in stand houden. De gemeente geeft karakteristieke gebouwen meer mogelijkheden (bijvoorbeeld 2 huishoudens) en hoopt dat door dit voordeel het karakteristieke gebouw behouden blijft.
 16. Door splitsing is de boerderij beter verkoopbaar en komen er jongere mensen in. Dit is goed voor de leefbaarheid van het buitengebied; differentiatie.
 17. Kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1 en 2) is toegestaan mits het natuurvriendelijke activiteiten zijn. De bedrijvigheid mag niet ten koste gaan van de plaatselijke middenstand, economisch haalbaar zijn en een gemiddelde groei hebben.
 18. Alleen welstand.
 19. Nee, de burger moet alles zelf betalen
 20. Sterk punt: de gemeente is zich er bewust van dat ze niet alles kan bepalen voor de burger. De agrarische sector is in een neerwaartse spiraal gekomen en burgers trekken in boerderijen. Knelpunten zijn de landelijke regelingen die moeten worden toegepast zoals milieu en Ruimtelijke Ordening. De speelruimten zijn beperkt.
 21. Voor de WOZ wordt een hogere aanslag gegeven.

11. Ede

1. Het liefst heeft de gemeente dat agrarische bedrijven zich verplaatsen naar oude bedrijven in landbouwgebieden. Een agrarisch bedrijf dat zich buiten zo'n gebied wil vestigen krijgt geen milieuvergunning. In deze gebieden heeft de gemeente ook liever geen woonfuncties; dit gebied moet agrarisch blijven. Je kunt dit sturen door bouwvergunningen te weigeren omdat de bestemming niet wordt gewijzigd.
2. De gemeente Ede is al heel lang bekend met het fenomeen functieverandering. In de jaren '90 zijn ze begonnen met de groen voor rood regeling wat heeft geresulteerd in de tegenwoordige ruimte voor ruimteregeling. De gemeente staat hier positief tegenover. De gemeente heeft net als Ommen reconstructiegebieden; extensiveringgebieden waar de landbouw weg moet, verwevinggebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De ligging in een gebied bepaald hoe er wordt omgesprongen met functieverandering.
3. Wenselijk is dat er een regionaal beleid komt zodat de ruimte voor ruimteregeling ook in andere gemeenten wordt voortgezet.
4. Het is afhankelijk van de aanvragen van eigenaren. De gemeente heeft wel een kader klaar voor afwegingen; waar wel en niet gebouwd mag worden en waar landbouw en wonen mag plaatsvinden. Dit komt omdat de gemeente zo vol is gebouwd dat elk plekje zorgvuldig in overweging genomen moet worden met oog op het groter geheel.
5. 50% van de agrariërs zal stoppen binnen een looptijd van 10 jaar. Er zijn nu 1400 tot 1800 boerenbedrijven (wat is de grens voor toekenning boerenbedrijf) dus dit betekent dat er 700 tot 900 gaan verdwijnen.
6. Er is het meeste vraag naar woonfuncties. Kleinschalige bedrijvigheid komt maar in een paar gevallen voor. In dit gebied zijn zeer veel projectontwikkelaars bezig. De vraag naar woningen is groot omdat het gebied mooi is en het relatief dichtbij Utrecht en Amsterdam ligt. Exacte cijfers heeft de gemeente niet; dit is een private kwestie.
8. In de hele gemeente stoppen boeren.
9. Overall neemt de agrarische bedrijvigheid af. Overall met dezelfde trend.
10. Vergunningen en aanvragen zijn volgens de wet landelijk geregeld.
13. De boerderij mag gesloopt worden, behalve als het een monumentale status heeft. Zelfs bij de aanduiding karakteristiek kan de gemeente niet voorkomen dat mensen toch gaan

- slopen. In het gebied zijn veel projectontwikkelaars bezig; zij weten juridisch wat er wel en niet mogelijk is.
14. Als er een nieuwe woning wordt gebouwd dan mag er één extra woning bijgebouwd worden mits bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De ruimte voor ruimteregeling.
 15. In de gemeente komen kleine boerderijtjes voor. Deze worden vaak helemaal bewoond; er is geen maximum aan bewoning gesteld. Het is ook geen probleem als overige bedrijfsgebouwen blijven staan.
 16. Er mag geen splitsing plaatsvinden van meerdere woningen in boerderijen. Dit geldt echter niet voor monumenten; hier mogen zich wel twee huishoudens vestigen.
 17. Het gaat om de omgeving; er mogen geen hinderlijke activiteiten plaatsvinden.
 18. Nee, de welstand.
 19. Nee.
 20. Een sterk punt is dat er veel ervaring is op het gebied van herbestemming. Een knelpunt is dat de gemeente een te vol gebied is. Alleen wat in de grote lijn past mag worden uitgevoerd.
 21. De vraag is in deze gemeente vele malen groter dan het aanbod. Bij de verkoop stijgt de prijs al. Er worden hoge bedragen neergelegd voor oude boerderijen. Dat komt ook door de ligging; mooi landelijk gebied en relatief dicht bij de Randstad.

12. Hof van Twente

1. De gemeente werkt met vijf landbouwontwikkelingsgebieden waar de landbouw prioriteit heeft. Boeren kunnen groeien; er wordt optimaal ruimte gegeven om uit te breiden. In deze gebieden vind je veel intensieve veehouderij (varkens en pluimvee) Daarnaast zijn er sterlocaties in verwevinggebieden. Dit zijn kleine gebiedjes waar de landbouw ook kan groeien. In de extensiveringgebieden zit de landbouw op slot. Boeren moeten zich liever verplaatsen naar landbouwontwikkelingsgebieden; de regeling die dit mogelijk maakt, is de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV) Hergebruik en boeren het liefst in bestaande boerderijen waar de boer is weg getrokken
2. Tegenhouden kan niet.
3. In de landbouwontwikkelingsgebieden het liefst zo weinig mogelijk burgers en zoveel mogelijk landbouw. Maar verzoeken voor woonfuncties worden wel gehonoreerd.
4. Omdat de landbouw afneemt resulteren oude boerderijen vaak in woonfuncties. De boer die niet meer actief boert heeft eerst nog hobbymatig wat schapen en blijft op de boerderij wonen. Later gaat een van zijn kinderen er vaak wonen en pas later wordt de boerderij eventueel verkocht aan derden.
5. Boeren die stoppen doen dit geleidelijk. De vraag is dan ook wat een bedrijfsbeëindiging is; als er geen nieuwe investeringen meer plaatsvinden? Boeren die stoppen melden zich bij de gemeente. Bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan wordt er wel een inventarisatie gemaakt om nieuwe bestemmingen aan te geven. Dit kan een woonbestemming zijn maar ook het hobbymatig houden van dieren, zonder bouwmogelijkheden. Het enige voordeel van een agrarische bestemming is dat er gebouwd mag worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Maar als de boer niet kan aantonen dat hij nog agrarisch bezig is dan mag er niet gebouwd worden in het buitengebied. Kortom; de gemeente heeft hier geen cijfers van. Het CBS waarschijnlijk wel; zij houden metingen bij en boeren moeten hun mestboekhouding opgeven bij de belasting (dus CBS krijgt dit ook)
6. Ook geen cijfers hiervan.
7. 6 tot 9 maanden is redelijk vlot.
8. Overall komt het wel voor
9. Nee, de gemeente heeft zelf nauwelijks cijfers bijgehouden.

10. Als een pand een agrarische bestemming heeft en het is geen bedrijf meer dan zijn er ook geen bouwrechten meer. Als er garage gebouwd moet worden moet er eerst een burgerbestemming worden aangevraagd. Voordat er een bestemmingsplanwijziging kan worden uitgevoerd doet milieu (uitbested aan een stedenbouwkundig bureau die het bestemmingsplan voorbereid en inzetbaar is voor de gehele provincie Overijssel) onderzoek op het gebied van bodem, lucht, ruimtelijke inpassing, verkeer, geluid en flora en fauna. De hele bestemmingsplanwijziging kan veel geld gaan kosten.
11. Milieuafdeling van de provincie en RO en Bouw en Woningtoezicht.
12. Een woonbestemming heeft geen enkel voordeel, behalve dat je mag bouwen. Maar het is niet noodzakelijk als je erin gaat wonen. Onderhoud moet toch altijd gepleegd worden en de stallen staan er al, die kunnen ook voor een garage gebruikt worden. Formeel wordt de agrarische bestemming gehandhaafd; een boer in ruste is niet strijdig met het bestemmingsplan. Als twee boeren allebei geen agrarisch bedrijf meer uitoefenen en de ene boer wil iets bouwen dan moet hij de andere boer ook overtuigen om de bestemming te wijzigen. Dan zitten de stankcirkels elkaar niet in de weg. (formeel kan iemand die nog een agrarische bestemming op de boerderij heeft altijd weer een milieuvergunning aanvragen)
13. De boerderij mag worden gesloopt als het geen monumentaal pand is. Bij karakteristieke panden is het lastig om een sloopvergunning aan te vragen. Onmogelijk is het helaas niet. De gemeente heeft niet veel middelen om dit tegen te houden maar bij sloop mag er minder worden teruggebouwd. Bewoners hebben namelijk altijd het argument dat het pand in slechte staat is terwijl in werkelijkheid herbouw goedkoper is dan renovatie.
14. Als de boerderij wordt gesloopt moeten ook de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Helaas gaat de waarde van het erf zo verloren. Volgens de erfconsulent is het mooier om een paar schuren te laten staan. Dat moet afhangen van de kwaliteit en de karakteristiekheid van de bebouwing.
15. Het voorhuis en de deel of de schuur die eraan is gebouwd. De grootte maakt niets uit.
16. Meerdere huishoudens zijn toegestaan; ook al zijn het er tien. Dit was toch niet te handhaven dus is het vrij gegeven. Het buitenaanzicht van de boerderij moet in tact blijven. Bewoning mag alleen plaatsvinden in het voorhuis met de deel of de schuur eraan vast. In de schuur mag eigenlijk geen gezin zijn gevestigd behalve als het om mantelzorg gaat.
17. Kleinschalige bedrijvigheid; opslag, kantoortjes aan huis. Alleen mogelijk als het pand ooit agrarisch is geweest.
18. Advies wordt gegeven door de welstandscommissie die de bouwvergunning beoordeeld. Daarnaast is het de erf- consulent (Overstichtse) die advies geeft over erfinrichting.
19. Er zijn provinciale subsidies voor het renoveren van een schuur voor bijvoorbeeld logies. Maximum is 40% uit het provinciale potje reconstructiegeld.
20. Een sterk punt is dat de gemeente herbestemming stimuleert en met de burgers meedenkt. Vroeger was het nee, nu word er via verschillende wegen naar een oplossing gezocht om mogelijk te maken wat burgers willen. Een knelpunt is dat de gemeente zich strikt moet houden aan allerlei wet en regelgevingen m.b.t. stankwetgeving. Dit om verdere rechtsongelijkheid te voorkomen. De gemeente probeert hier flexibel mee om te gaan binnen randvoorwaarden.

13. Noordenveld

1. Het is jammer dat er steeds meer boeren verdwijnen. De gemeente heeft hierin geen stimulerende rol maar vindt het wel waardevol dat agrarische bedrijven blijven. De gemeente heeft een herinrichtingsgebied waar ze bedrijfsverplaatsingen willen hebben en liever niet zoveel woonfuncties.

2. Als gevolg van schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging in de landbouw komen agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Er vindt functieverandering plaats die meestal leidt tot een woonfunctie. Soms in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven waar de gemeente niets aan kan doen.
3. Wenselijk is wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Het gaat meestal om relatief grote panden in het buitengebied die geschikt zijn voor beide doeleinden.
4. In het buitengebied komt de nadruk te liggen op bewoners die niet in de landbouw werken. Van oudsher komt er ook al een groot aantal burgerwoningen voor in het buitengebied dus het veranderen van de agrarische functie in wonen is als passend te beschouwen.
5. Ongeveer 25 stuks in de afgelopen 5 jaar.
6. Geen idee
7. Als artikel 11 van de WRO wordt gevolgd (de wijziging die al in het bestemmingsplan is opgenomen) dan duurt de procedure ongeveer 3 maanden. Dit is de tijd die ervoor staat om burgers inzage, een reactie en te horen. Vooral boeren op naastgelegen percelen maken hier gebruik van. Wordt artikel 19 van de WRO toegepast dan duurt de procedure ongeveer 9 maanden. Dat is inclusief een 'verklaring van geen bezwaar' van de provincie.
8. Door de hele gemeente.
9. Nee, weten de cijfers in onze gemeente niet eens.
10. In de WRO is niet geregeld wanneer de gemeente al dan niet een vrijstellingsprocedure mag starten of een vergunningaanvraag moet weigeren. Het gemeentebestuur is in principe vrij om deze beslissing te nemen. Er is sprake van beleidsvrijheid. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is dit uitvoerig beschreven. Het doel is om de belangen van de verschillende groepen, zoals burgers, bedrijven, rijk en de provincie in de uiteindelijke beslissing mee te laten wegen.
Een agrarische bestemming kan vrij simpel om gezet worden in een bedrijfsbestemming met wonen. Dit is simpeler dan dat eerst veranderd moet worden van agrarisch naar een woonbestemming en dan weer naar bedrijfsbestemming. De voorwaarden staan allemaal in het bestemmingsplan.
12. Wonen is een vorm van gebruiken. In de praktijk komt het voor dat burgers in de boerderijen trekken. Officieel is wonen in strijd met de bestemming die erop zit namelijk agrarisch, maar dit wordt door de gemeente gedoogd. Zodra er een bouwvergunning wordt aangevraagd dan moet de bestemming wel worden omgezet in een woonbestemming. Dit kost een paar duizend euro aan leges. Ook voor constructieveranderingen binnen de boerderij moet vaak een bouwaanvraag worden ingediend. Er komt dan een bestemmingsplanwijziging die op basis van artikel 11 van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Een combinatie wonen en bedrijvigheid is ook mogelijk.
13. Een boerderij mag gesloopt worden als het pand niet op de lijst van monumenten staat. Burgers kunnen moeilijk verplicht worden een boerderij in stand te houden. Als het pand een karakteristieke uitstraling heeft dan moet er zorgvuldig mee omgesprongen worden maar de gemeente heeft geen machtsmiddel om te voorkomen dat het pand alsnog wordt gesloopt. Er kan wel op de bewoners worden ingesproken om dit niet te doen.
14. In beginsel mag er weer worden teruggebouwd; 150 m² voor het hoofdgebouw en 100 m² voor de bijgebouwen mits er voor 250 m² is gesloopt. Tussen de 250 en 500 m² mag de helft worden teruggebouwd en boven de 500 m² sloop mag een kwart worden teruggebouwd. De 'ruimte voor ruimteregeling' maakt het mogelijk om een woning terug te bouwen (hoeft niet op de kavel)
15. Voor wonen mag het voorhuis worden gebruikt met een uitbreiding naar de deel. Dit mag zonder vergunning. Als de constructie veranderd wordt is er wel een bouwvergunning nodig. Het Bouwbesluit verplicht de toetreding van daglicht en ventilatie daarom worden

- er vaak grote ramen in de deel geplaatst. In vrijstaande bedrijfsgebouwen mag geen bewoning plaatsvinden. Op deze manier zou de bewoning in het buitengebied toenemen en dat wil de gemeente niet.
16. Maximaal 2 huishoudens. De gemeente is bezig met nieuw beleid voor mantelzorg. Dit is een tijdelijke woonsituatie die ook weer moet kunnen worden opgeheven na verloop van tijd.
 17. Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het moeten dan wel de lichte categorieën 1 en 2 zijn van de VNG brochure; 'bedrijven en milieuzonering' Categorie 3 en hoger wordt niet toegestaan. Op basis van jurisprudentie waren er al vrije beroepen toegestaan aan huis.
 19. Nee, de provincie heeft dit afgeschaft. Vroeger waren er nog rietendaken -subsidies en woningverbeteringssubsidies.
 20. Een sterk punt van de gemeente is dat ze het karakter van het buitengebied zoveel mogelijk wil behouden, maar initiatieven zijn afhankelijk van particulieren. Een knelpunt is dat er geen beleid is op het gebied van paarden en mantelzorg; dit wordt nu individueel beoordeeld.
 21. Een agrarisch bedrijf kan vaak niet meer uitbreiden, daarom is er weinig belangstelling voor andere boeren voor deze bedrijven. Het ligt er maar net aan op welke plek de boerderij staat en wat burgers er voor over hebben. Met een woonfunctie kan je aan de boerderij verbouwen en later voor meer verkopen.

14. Koggenland

1. Het landelijke gebied is primair voor agrariërs.
2. Bedrijfsbeëindigingen zijn een gegeven.
3. Functieverandering is wenselijk indien de agrarische functie is komen te vervallen. Voorwaarde is dat overige (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering benadeeld worden. Het liefst hebben we dan agrarische aanverwante bedrijven in het buitengebied. Paardenhouderijen en loonbedrijven etc.
4. In bestemmingsplannen staat een mogelijkheid tot wijziging naar "Woondoeleinden" voor agrarische percelen. Uitgangspunt is dan wel weer dat bestaande (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd. De boerderijen worden het meest gebruikt voor agrarische functies of woondoeleinden. Op grond van provinciaalbeleid kan men ook een zorgfunctie koppelen aan een boerderij. Hier wordt terughoudend mee omgesprongen.
5. Dit is niet precies bekend en te achterhalen. Geschat wordt 9 stuks.
6. Bijna allemaal omdat de wijzigingsbevoegdheden voornamelijk zijn toegespitst op woondoeleinden.
7. Bij een wijziging/ vrijstelling bevoegdheid: ca. 5 maanden (best case scenario)
8. De dorpslinten. Hier verdwijnen de meeste agrarische bedrijven.
9. Dit is ons niet bekend.
10. Beide zijn mogelijk. Eventueel kan een vrijstellingsverzoek ook.
11. Alleen de afdeling Bouwen en Milieu.
13. Dit is per bestemmingsplan verschillend. Indien er afmetingen of inhoudsmaat staat opgenomen kan het zijn dat de stolpboerderij niet herbouwd mag worden. In het toekomstige bestemmingsplan voor het landelijke gebied is beleid opgenomen dat meer stolpen in de buitengebied toestaat. Overigens mogen er geen nieuwe particuliere woningen in het buiten gebied worden gebouwd (hierbij wordt aangesloten bij het provinciale beleid van de provincie Noord-Holland. Nieuwbouw geschied over het algemeen in de vorm wijken. Tegenwoordig heeft stedelijk gebied aangewezen gekregen door de provincie.

14. Bij wijziging van de bestemming dienen de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd.
15. Indien een wijziging- of een vrijstellingsprocedure gevoerd wordt voor een woonbestemming betreft dit vaak het gehele pand.
16. Een stolp met 1 vierkant mag in 2 zelfstandige wooneenheden gesplitst worden. Een pand met een dubbel vierkant of meer mogen in 3 à 4 wooneenheden gesplitst worden
17. Op percelen in het landelijke gebied waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig is kan vrijstelling worden verleend worden voor activiteiten met de milieucategorieën 1 en 2
18. Voor materiaalgebruik en stijlen wordt bijvoorbeeld de welstandscommissie en de welstandsnota geraadpleegd
19. Panden die aangemerkt zijn als beeldbepalend (ook rijks en provinciale monumenten) kunnen in aanmerking komen voor een gemeentelijke subsidie.
20. Pluspunten zijn een woningaanbod voor het dure segment. Mensen die groot en ruimtelijk willen wonen. Minpunten zijn de problemen van boerderijen die niet meer agrarisch gebruikt worden en binnen een hindercirkel zitten van een aangrenzend bedrijf
21. Over het algemeen wel. De huizen zijn meestal groter dan in het lint. Je hebt over het algemeen meer grondareaal en woon je ruimer.

Bijlage V Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen die in de gemeente liggen waar een interview heeft plaatsgevonden

De gemeenten waar een interview is gehouden, zijn hieronder weergegeven met alle bewoonde oorden, gehuchten, dorpen en stadsdelen. Een gehucht is een kleine woonplaats; te klein om dorp genoemd te worden. Ze zijn ontstaan in de volksmond als benaming voor de locatie van een verzameling van huizen, boerderijen of molens. Gehuchten zijn officieel opgenomen als zelfstandige plaatsen. Een dorp is groter dan een gehucht en bezit meestal een kerk. Ook wijken en stadsdelen worden genoemd.

De gemeenten staan op volgorde van datum waarop een interview is gehouden.

1) Breukelen (provincie Utrecht)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: de gemeente bestaat uit de kernen Breukelen, Kockengen en Nieuwer Ter Aa. In het agrarische deel liggen ook nog eens de buurtschappen Portengen, Oukoop, Oud Aa, Kortrijk, Laagnieuwkoop, Gieltjesdorp, Nieuwer ter Aa en Spengen.

Inwonertal 14.464, oppervlak 48,64km²

Gemeentehuis Boom en Bosch, Markt 13, Breukelen. Tel: 0346-260900

www.breukelen.nl

2) Emmen (provincie Drente)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Barger- Compasuum, Emmen, Emmer- compasuum, Erica, Klazienaveen, Nieuw- Amsterdam, Nieuw- Dordrecht, Nieuw- Schoonebeek, Nieuw-Weerdinge, Roswinkel, Schonebeek, Veenoord, Weiteveen, Zwartmeer

Inwonertal 108.923, oppervlakte 350 km²

Raadhuisplein 1, Emmen. Tel: 0591-685599

www.emmen.nl

3) Zuidhorn (provincie Groningen)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Aalsum, Aduard, Balmhuizen, Barnwerd, Brilt, De Kampen, De Poffert, De Ruigewaard, Den Ham, Den Horn, Diepswal, Electra, Englum, Fransum, Frytum, Gaaikemadijk, Gaaikemaweer, Gaarkeuken, Grijskerk, Heereburen, Hoekje, Hoogemeeden, Humsterland, Lauwerzijl, Niehove, Nieuwklap, Niezijl, Noorderburen, Noordhorn, Noordhornerga, Noordhornetolhek, Okswerd, Oldehove, Pama, Pieterzijl, Ruigezand, Saaksum, Selwerd, spanjaardsdijk, Steentil, Visvliet, Wierumerschouw, Zuidhorn

Inwonertal 18.460, oppervlakte 128,36 km²

Hooiweg 9, Zuidhorn, Tel: 0594-508888

www.zuidhorn.nl

4) Skarsterlân (provincie Friesland)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Akemarijp, Boornzwaag, Broek, Dijken, Doniaga, Goingarijp, Haskerdijken, Haskerhorne, Idskenhuisen, Joure, Langweer, Legemeer, Nieuwerbrug, Nijehaska, Oldeouwer, Oudehaske, Ouwster- Nijega, Rohel, Rotstergaast, Rotsterhaule, Rottum, Scharsterbrug, Sint Nicolaasga, Sintjohannesga, Snikzwaag, Terkapele, Teroele, Terkgaast, Vegelinsoord

Inwonertal 27.096, oppervlakte 216 km²

Heremastate 1, Joure, Tel 0513-413684

www.skarsterlan.nl

5) Medemblik (provincie Noord- Holland)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Abbekerk, Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Medemblik, Midwoud, Nibbixwoud, Oostwoud, Opperdoes, sijbekarspel, Twisk, Wognum, Zaagdijk

Inwonertal 26.569, oppervlakte 181 km²

Korteling 1, Midwoud. Tel 0229-54800

www.medemblik.nl

6) Winterswijk (provincie Gelderland)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Brinkheurne, Corle, Henxel, Huppel, Kotten, Neddo, Miste, Ratum, Winterswijk, Woold

Inwonertal 29.303, oppervlakte 138 km²
Beatrixpark 8 Winterswijk. Tel 0543- 545555

www.winterswijk.nl

7) De Ronde Venen (provincie Utrecht)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Amstelhoek, De Hoef, Mijdrecht, Vinkeveen, Waverveen, Wilnis.

Inwonertal 34.363, oppervlakte 84 km²
Croonstadlaan 111, Mijdrecht, Tel: 0297-284281

www.derondevenen.nl

8) Lopik (provincie Utrecht)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Benschop, Cabauw, Jaarsveld, Lopik, Lopikerkapel, Polsbroek, Polsbroekerdam, Uitweg, Willige Langerak

Inwonertal 13.919, oppervlakte 79 km²
Raadhuisplein 1 Lopik. Tel 0348-559955

www.lopi.nl

9) Midden Drenthe (provincie Drenthe)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Balinge, Beilen, Bovensmilde, Brunstinge, Drijber, Elp, Eursinge, Garminge, Hijken, Hijkersmilde, Holthe, Hoogersmilde, Hooghalen, Laaghalen, Laaghalerveen, Lieving, Makkum, Mantinge, Nieuw Balinge, Oranje, Orvelte, Smilde, Spier, Westerbork, Wijster, Witteveen, Zuidveld, Zwiggelte

Inwonertal 33.287, oppervlakte 345 km²
Raadhuisplein 1, Beilen. Tel: 0593-539222

www.middendrenthe.nl

10) Ommen (provincie Overijssel)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Archem, Arrien, Arrierveld, Beerzerveld, Besthmen, Eerde, Giethmen, Junne, Lemele, Ommen, Ommerschans, Stegeren, Stegerveld, Varsen, Vilsteren, Vinkenbuurt, Witharen, Zeesse

Inwonertal 17.303, oppervlakte 181 km²
Chevallerastraat 2, Ommen. Tel: 0529-459100

www.ommen.nl

11) Ede (provincie Gelderland)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Bennekom, De Klomp, Deelen, Ede, Ederveen, Harskamp, Hoenderloo, Lunteren, Otterloo, Wekerom

Inwonertal 105.495, oppervlakte 318 km²
Bergstraat 4 Ede. Tel 0318-680911

www.ede.nl

12) Hof van Twente (provincie Overijssel)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Achterhoek, Azelo, Bentelo, Delden, Deldenerbroek, Deldeneresch, Diepenheim, Dijkerhoek, Elsen, Elsenerbroek, Goor, Hengevelde, Herike, Kerspel, Markelo, Markelosebroek, Markvelde, Pothoek, Stokkum, Stokkumerbroek, Wiene, Zeldam

Inwonertal 35.012, oppervlakte 218 km²
De Höfte 7, Goor. Tel 0547-858585

www.hofvantwente.nl

13) Noordenveld (provincie Drenthe)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Altena, Alteveer, Een, Een-West, Foxwolde, Huis ter Heide, Langelo, Leutingewolde, Lieveren, Matsloot, Nietap, Nieuw-Roden, Norg, Peest, Peize, Peizermade, Peizerwold, Roden, Roderech, Roderwolde, Sandebuurt, Steenbergen, Terheijl, Veenhuizen, Westervelde, Zuidervelde

Inwonertal 31.579, oppervlakte 202 km²

Raadhuisstraat 1, Roden. Tel: 050-502 72 22

www.gemeentenoordenveld.nl

14) Koggenland (provincie Noord Holland)

Plaatsen, dorpen, gehuchten en stadsdelen: Avenhorn, Berkhout, Bobeldijk, De Goorn, Grosthuisen, Hensbroek, Obdam, Oostmijzen, Oudendijk, Rustenburg, Scharwoude, Spierdijk, Ursum, Wogmeer, Zuidermeer, Zuid Spierdijk

Inwonertal 20.549, oppervlakte 83 km²

Middenhof 2, De Goorn Tel: 0229-548400

www.koggenland.nl

Bijlage VI Per provincie de bijbehorende gemeenten

In 2007 kent Nederland totaal 443 gemeenten volgens het CBS. Drente heeft 12 gemeenten, Groningen 25, Friesland 31, Overijssel 25, Gelderland 56, Utrecht 29, Zuid- Holland 77, Noord- Holland 61, Zeeland 13, Noord- Brabant 68, Limburg 40 en Flevoland 6.

Per provincies zijn alle gemeenten weergegeven met hun bijbehoorde inwonertal en oppervlakte. Gemeente die vet gedrukt staan, zijn benaderd voor een interview. Daar zijn interviews gehouden met gemeenteambtenaren van Bouw en Woningtoezicht, Vergunningen of Ruimtelijke Ordening. De cijfers komen van de site www.internetgemeentegids.nl

Figuur Bijlage VI.1: Nederland en haar provincies



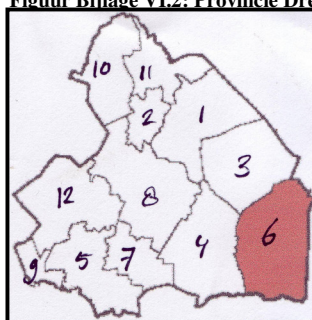
Bron: Internet gemeentegids

Provincie Gemeente Inwonertal Oppervlakte

Drente

1) Aa en hunze	25.322	273 km ²
2) Assen	63.387	89 km ²
3) Borger-Odoorn	26.325	278 km ²
4) Coevorden	36.135	300 km ²
5) De Wolden	23.796	299 km ²
6) Emmen	108.923	350 km²
7) Hoogeveen	54.189	129 km ²
8) Midden- Drenthe	33.287	345 km²
9) Meppel	31.085	58 km ²
10) Noordenveld	31.579	202 km²
11) Tynaarlo	31.975	145 km ²
12) Westerveld	18.888	283 km ²

Figuur Bijlage VI.2: Provincie Drenthe



Bron: Internet gemeentegids

Groningen

1) Appingedam	12.281	1 km ²
2) Bedum	10.731	1 km ²
3) Bellingwedde	9.465	110 km ²
4) De Marne	11.110	167 km ²

Figuur Bijlage VI.3: Provincie Groningen



Bron: Internet gemeentegids

5) Delfzijl	27.961	226 km ²
6) Eemsum	16.695	551 km ²
7) Groningen	180.908	82 km ²
8) Grootegast	12.101	88 km ²
9) Haren	19.098	50 km ²
10) Hoogezand- Sappermeer	34.531	73 km ²
11) Leek	18.940	158 km ²
12) Loppersum	10.928	111 km ²
13) Marum	10.065	64 km ²
14) Menterwolde	12.618	81 km ²

15) Pekela	13.426	50 km ²
16) Reiderland	6.973	149 km ²
17) Scheemda	14.160	117 km ²
18) Slochteren	14.972	158 km
19) Stadskanaal	34.127	119 km ²
20) Ten Boer	7.162	128 km ²
21) Veendam	28.328	78 km ²
22) Vlagtwedde	16.600	170 km ²
23) Winschoten	18.474	22 km ²
24) Winsum	14.024	102 km ²
25) Zuidhorn	18.460	128 km²

Friesland

1) Achtkarspelen	28.220	103 km ²
2) Ameland	3.460	273 km ²
3) Boarnsterhim	19.260	168 km ²
4) Bolsward	9.503	9 km
5) Dantumadeel	19.556	87 km ²
6) Dongeradeel	24.854	265 km ²
7) Ferwerderadiel	8.976	133 km ²
8) Franekeradeel	20.901	104 km ²

Figuur Bijlage VI.4: Provincie Friesland



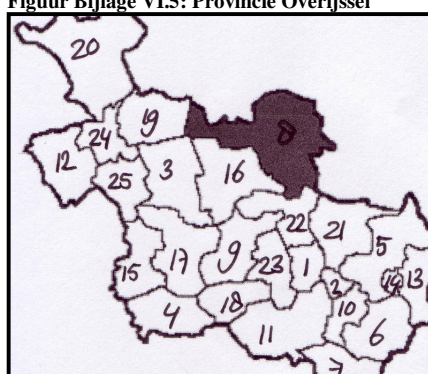
Bron: Internet gemeentegids

9) Gaasterlân- Sleat	10.285	133 km ²
10) Harlingen	15.640	38 km ²
11) Heerenveen	42.757	140 km ²
12) Het Bildt	11.013	92 km ²
13) Kollumerland&Nieuwkruis	13.118	116 km ²
14) Leeuwarden	91.766	84 km ²
15) Leeuwarderadeel	10.550	41 km ²
16) Lemsterland	13.406	124 km ²
17) Littenseradiel	10.836	132 km ²
18) Menaldumadeel	13.967	70 km ²
19) Nijeferd	10.963	19 km ²
20) Ooststellingwerf	26.221	226 km ²
21) Opsterland	29.540	227 km ²
22) Schiermonnikoog	995	42 km ²
23) Skarsterlân	27.096	216 km²
24) Smallingerland	54.859	126 km ²
25) Sneek	33.076	34 km ²
26) Terschelling	4.725	674 km ²
27) Tytsjerksteradiel	32.042	161 km ²
28) Vlieland	1.262	320 km ²
29) Weststellingwerf	25.503	228 km ²
30) Wûnseradiel	11.899	320 km ²
31) Wymbritseradiel	16.299	162 km ²

Overijssel

1) Almelo	72.222	69 km ²
2) Borne	20.495	26 km ²
3) Dalfsen	26.458	178 km ²
4) Deventer	95.590	136 km ²
5) Dinkelland	26.123	184 km ²
6) Enschede	153.716	141 km ²
7) Haaksbergen	24.354	105 km ²
8) Hardenberg	20.727	316 km ²
9) Hellendoorn	36.153	138 km ²
10) Hengelo	81.312	61 km ²
11) Hof van Twente	35.12	218 km²
12) Kampen	49.291	16 km ²
13) Losser	22.484	99 km ²
14) Oldenzaal	30.396	16 km ²
15) Olst- Wijhe	17.248	118 km ²
16) Ommen	17.303	181 km²

Figuur Bijlage VI.5: Provincie Overijssel



Bron: Internet gemeentegids

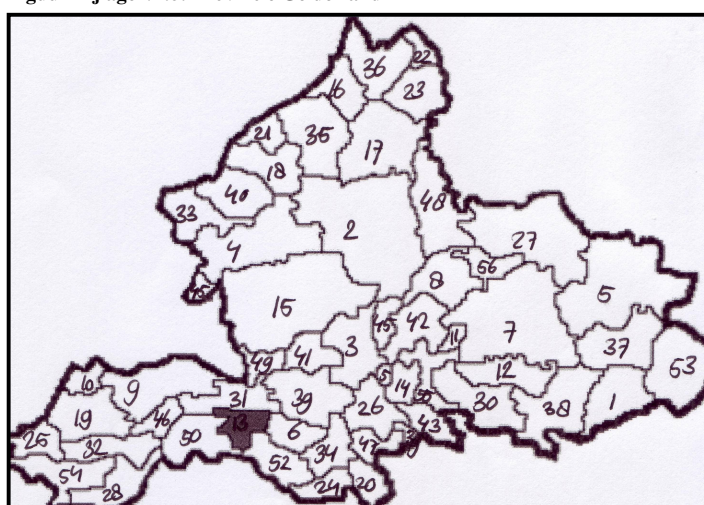
17) Raalte	37.207	172 km ²
18) Rijssen- Holten	36.171	94 km ²
19) Staphorst	15.903	135 km ²
20) Steenwijkerland	43.117	330 km ²
21) Tubbergen	20.727	147 km ²
22) Twenterand	33.370	108 km ²
23) Wierden	23.429	96 km ²
24) Zwartewaterland	22.028	87 km ²
25) Zwolle	110.917	119 km ²

Gelderland

1) Aalten	27.453	97 km ²
2) Apeldoorn	156.000	341 km ²
3) Arnhem	142.201	101 km ²
4) Barneveld	50.447	176 km ²
5) Berkelland	45.291	260 km ²
6) Beuningen	25.257	47 km ²
7) Bronckhorst	37.868	292 km ²
8) Brummen	21.228	85 km ²
9) Buren	25.641	150 km ²
10) Culemborg	26.613	31 km ²
11) Doesburg	11.449	12 km ²
12) Doetinchem	56.758	79 km ²
13) Druten	18.121	42 km ²
14) Duiven	25.573	35 km ²
15) Ede	105.495	318 km²
16) Elburg	22.224	65 km ²
17) Epe	32.969	157 km ²
18) Ermelo	26.261	87 km ²
19) Geldermalsen	26.215	100 km ²
20) Groesbeek	18.828	44 km ²
21) Hardewijk	40.879	48 km ²
22) Hattum	11.696	24 km ²

23) Heerde	18.264	80 km ²
24) Heumen	16.836	41 km ²
25) Lingewaal	10.801	54 km ²
26) Lingewaard	43.718	68 km ²
27) Lochem	32.863	213 km ²
28) Maasdriel	23.519	75 km ²
29) Millingen aan de Rijn	5.875	10 km ²
30) Montferland	35.205	106 km ²
31) Neder Betuwe	22.382	66 km ²
32) Neerijnen	11.528	73 km ²
33) Nijkerk	38.693	69 km ²
34) Nijmegen	157.473	72 km ²
35) Nunspeet	26.695	72 km ²
36) Oldenbroek	22.880	98 km ²
37) Oost Gelre	30.034	110 km ²
38) Oude IJsselstreek	40.376	138 km ²

Figuur Bijlage VI.6: Provincie Gelderland



Bron: Internet gemeentegids

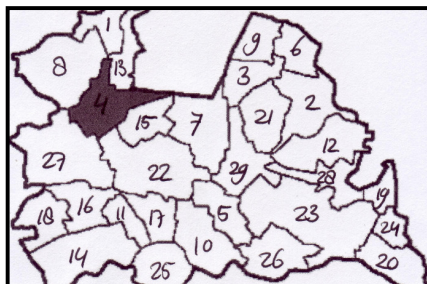
39) Over Betuwe	42.182	115 km ²
40) Putten	23.171	87 km ²
41) Renkum	31.629	47 km ²
42) Rheden	44.800	84 km ²
43) Rijnwaarden	11.085	44 km ²
44) Rozendaal	1.509	27 km ²
45) Scherpenzeel	8.930	13 km ²
46) Tiel	40.470	34 km ²
47) Ubbergen	9.364	38 km ²
48) Voorst	23.600	126 km ²
49) Wageningen	35.346	32 km ²
50) West Maas en Waal	18.377	85 km ²
51) Westervoort	16.063	8 km ²
52) Wijchen	39.510	69 km ²
53) Winterswijk	29.303	138 km²
54) Zaltbommel	26.195	89 km ²
55) Zevenaar	31.700	58 km ²
56) Zutphen	46.660	42 km ²

Utrecht

1) Abcoude	8.628	32 km ²
2) Amersfoort	132.854	63 km ²
3) Baarn	24.487	33 km ²
4) Breukelen	14.571	48 km²
5) Bunnik	14.089	37 km ²
6) Bunschoten	19.448	35 km ²
7) De Bildt	42.198	67 km ²
8) De Ronde Venen	34.440	84 km²
9) Eemse	8.806	33 km ²

10) Houten	42.355	59 km ²
11) IJsselstein	33.579	21 km ²
12) Leusden	29.041	58 km ²
13) Loenen	8.408	27 km ²
14) Lopik	13.869	79 km²
15) Maarssen	40.599	30 km ²
16) Montfoort	13.285	38 km ²

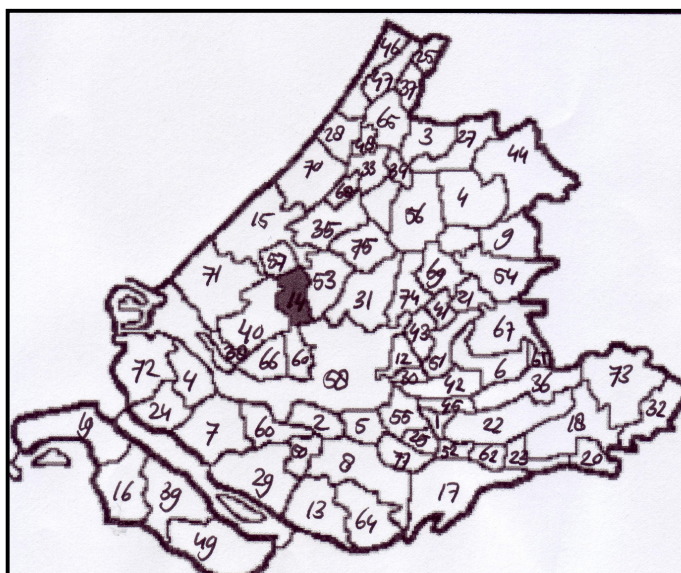
Figuur Bijlage VI.7: Provincie Utrecht



Bron: Internet gemeentegids

17) Nieuwegein	61.806	25 km ²
18) Oudewater	9.790	40 km ²
19) Renswoude	4.268	18 km ²
20) Rhenen	17.885	42 km ²
21) Soest	44.926	46 km ²
22) Utrecht	270.243	99 km ²
23) Utrechtse Heuvelrug	49.706	13 ha
24) Veenendaal	61.131	19 km ²
25) Vianen	19.837	42 km ²
26) Wijk bij Duurstede	23.507	50 km ²
27) Woerden	47.872	93 km ²
28) Woudenberg	11.233	36 km ²
29) Zeist	60.374	48 km ²

Zuid- Holland



Figuur Bijlage VI.8: Provincie Zuid- Holland

Bron: Internet gemeentegids

1) Alblasterdam	18.381	9 km ²
2) Albrandswaard	21.660	23 km ²
3) Alkemade	14.483	30 km ²
4) Alphen aan de Rijn	70.512	57 km ²

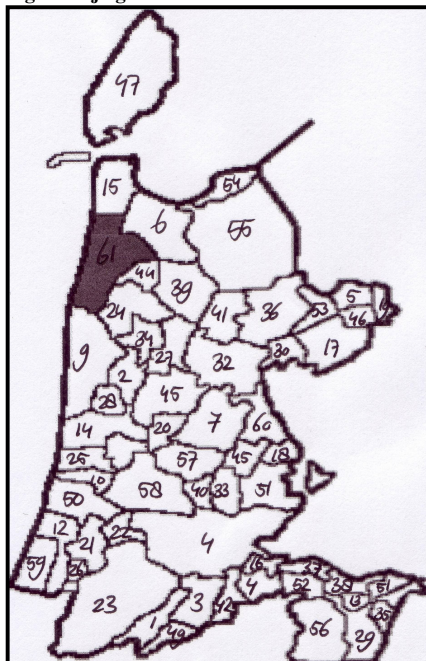
5) Barendrecht	37.251	21 km ²
6) Bergambacht	9.399	3 ha
7) Bernisse	12.712	68 km ²
8) Binnenmaas	19.300	54 km ²
9) Bodegraven	19.479	38 km ²
10) Boskoop	15.227	16 km ²
11) Brielle	15.948	31 km ²
12) Capelle aan den IJssel	65.280	15 km ²
13) Cromstrijden	13.027	71 km ²
14) Delft	95.813	24 km ²
15) Den Haag	468.754	85 km ²
16) Dirksland	8.268	74 km ²
17) Dordrecht	119.578	99 km ²
18) Giessenlanden	14.362	65 km ²
19) Goedereede	11.546	153 km ²
20) Gorinchem	34.466	22 km ²
21) Gouda	71.799	18 km ²
22) Graafstroom	9.699	69 km ²
23) Hardinxveld-Giessendam	17.812	19 km ²
24) Hellevoetsluis	40.200	46 km ²
25) Hendrik-Ido-Ambacht	22.104	12 km ²
26) Hillegom	20.845	13 km ²
27) Jacobswoude	10.653	41 km ²
28) Katwijk	41.539	18 km ²
29) Korendijk	11.018	100 km ²
30) Krimpen aan den IJssel	29.075	8 km ²
31) Lansingerland	10.449	21 km ²
32) Leerdam	21.048	35 km ²
33) Leiden	118.745	23 km ²
34) Leiderdorp	26.140	12 km ²
35) Leidschendam- Voorburg	73.832	35 km ²
36) Liesveld	9.744	45 km ²
37) Lisse	22.066	16 km ²
38) Maassluis	32.850	10 km ²
39) Middelharnis	17.451	62 km ²
40) Midden- Delfland	17.072	50 km ²
41) Moordrecht	8.106	12 km ²
42) Nederlek	14.876	31 km ²
43) Nieuwerkerk aan den IJssel	22.344	18 km ²
44) Nieuwkoop	11.096	38 km ²
45) Nieuw- Lekkerland	9.449	12 km ²
46) Noordwijk	24.658	51 km ²
47) Noordwijkerhout	15.092	23 km ²
48) Oegstgeest	21.117	7 km ²
49) Oostflakkee	10.126	107 km ²
50) Oud- Beijerland	23.520	19 km ²
51) Ouderkerk	8.096	28 km ²
52) Papendrecht	30.911	10 km ²
53) Pijnacker- Nootdorp	37.692	38 km ²
54) Reeuwijk	12.903	50 km ²
55) Ridderkerk	45.877	25 km ²
56) Rijnwoude	18.990	57 km ²
57) Rijswijk	47.692	14 km ²
58) Rotterdam	599.859	304 km ²
59) Rozenburg	13.173	6 km ²
60) Schiedam	75.597	19 km ²
61) Schoonhoven	12.299	7 km ²
62) Sliedrecht	23.840	13 km ²
63) Spijkernisse	75.164	30 km ²
64) Strijen	9.312	57 km ²
65) Teylingen	34.683	3 ha
66) Vlaardingen	74.064	26 km ²
67) Vlist	9.802	57 km ²
68) Voorschoten	22.542	11 km ²
69) Waddinxveen	26.307	29 km ²
70) Wassenaar	26.029	62 km ²
71) Westland	96.639	90 km ²
72) Westvoorne	14.260	97 km ²
73) Zederik	13.550	76 km ²
74) Zevenhuize- Moerkapelle	10.054	30 km ²

75) Zoetermeer	118.300	37 km ²
76) Zoeterwoude	8.529	21 km ²
77) Zwijndrecht	45.034	22 km ²

Noord-Holland

1) Aalsmeer	22.903	34 km ²
2) Alkmaar	94.111	31 km ²
3) Amstelveen	78.912	44 km ²

Figuur Bijlage VI.9: Provincie Noord- Holland



Bron: Internet gemeentegids

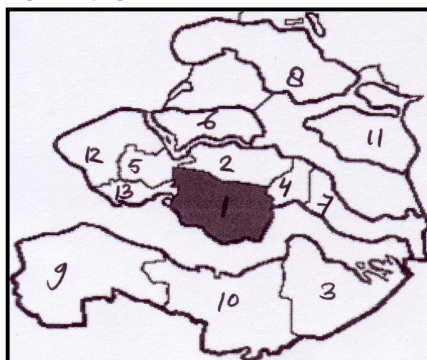
4) Amsterdam	727.000	218 km ²
5) Andijk	6.420	47 km ²
6) Anna Paulowna	13.948	78 km
7) Beemster	8.525	72 km ²
8) Bennebroek	5.225	2 km ²
9) Bergen- NH	32.000	119 km ²
10) Beverwijk	36.988	19 km ²
11) Blaricum	9.306	15 km ²
12) Bloemendaal	16.931	38 km ²
13) Bussem	31.272	8 km ²
14) Castricum	35.340	59 km ²
15) Den Helder	58.922	178 km ²
16) Diemen	24.002	14 km ²
17) Drechterland	10.374	24 km ²
18) Edam-Volendam	28.194	16 km ²
19) Enkhuizen	17.247	14 km ²
20) Graft- De Rijk	6.500	21 km ²
21) Haarlem	147.153	32 km ²
22) Haarlemmerliede/Spaarnw	5.551	20 km ²
23) Haarlemmermeer	118.500	185 km ²
24) Harenkaspel	15.759	54 km ²
25) Heemskerk	36.328	31 km ²
26) Heemstede	25.673	9 km ²
27) Heerhugowaard	47.313	39 km ²
28) Heiloo	22.063	19 km ²
29) Hilversum	83.096	46 km ²
30) Hoorn	67.953	52 km ²
31) Huizen	41.989	23 km ²
32) Koggenland	13.850	62 km²
33) Landsmeer	10.316	26 km ²

34) Langedijk	25.264	27 km ²
35) Laren	11.674	12 km ²
36) Medemblik	8.043	108 km²
37) Muiden	6.651	36 km ²
38) Naarden	17.040	32 km ²
39) Niedorp	11.505	65 km ²
40) Oostzaan	9.172	16 km ²
41) Opmeer	11.240	42 km ²
42) Ouder- Amstel	13.064	26 km ²
43) Purmerend	74.979	24 km ²
44) Schagen	18.198	19 km ²
45) Schermer	4.903	64 km ²
46) Stede Broec	21.385	15 km ²
47) Texel	13.745	585 km ²²
48) Uitgeest	11.778	22 km ²
49) Uithoorn	26.778	19 km ²
50) Velsen	67.549	52 km ²
51) Waterland	17.173	65 km ²
52) Weesp	17.843	21 km ²
53) Wervershoof	8.480	30 km ²
54) Wieringen	8.398	211 km ²
55) Wieringermeer	12.584	309 km ²
56) Wijdmeren	23.346	77 km ²
57) Wormerland	15.770	45 km ²
58) Zaanstad	135.800	81 km ²
59) Zandvoort	16.851	33 km ²
60) Zeevang	6.275	54 km ²
61) Zijpe	11.385	116 km ²

Zeeland

1) Borsele	22.334	194 km ²
2) Goes	36.747	102 km ²
3) Hulst	27.914	254 km ²
4) Kapelle	11.759	49 km ²
5) Middelburg	46.588	53 km ²
6) Noord- Beverland	7.208	91 km ²
7) Reimerwaal	21.156	243 km ²
8) Schouwen- Duivenland	34.994	30 ha
9) Sluis	24.680	308 km ²
10) Terneuzen	55.301	318 km ²
11) Tholen	24.387	172 km ²
12) Veere	21.945	134 km ²
13) Vlissingen	45.219	344 km ²

Figuur Bijlage VI.10: Provincie Zeeland



Bron: Internet gemeentegids

Noord- Brabant

1) Aalburg	12.202	53 km ²
2) Alphen- Chaam	9.512	93 km ²
3) Asten	16.138	70 km ²
4) Baarle- Nassau	6.547	76 km ²
5) Bergeijk	17.968	103 km ²
6) Bergen op Zoom	66.136	103 km ²
7) Bernheze	28.876	90 km ²
8) Best	28.634	35 km ²

9) Bladel	19.153	73 km ²
10) Boekel	9.398	34 km ²
11) Boxmeer	28.729	115 km ²
12) Boxtel	29.689	65 km ²
13) Breda	166.112	129 km ²
14) Cranendonck	20.159	77 km ²
15) Cuijk	24.181	56 km ²
16) Deurne	32.074	119 km ²
17) Dongen	25.271	29 km ²
18) Drimmelen	26.729	119 km ²
19) Eersel	18.285	84 km ²
20) Eindhoven	204.776	88 km ²
21) Etten-Leur	39.617	55 km ²
22) Geertuidenberg	20.945	29 km ²
23) Geldrop- Mierlo	37.767	31 km ²
24) Gemert- Bakel	27.847	123 km ²
25) Gilzen- en Rijen	25.091	65 km ²
26) Goirle	22.582	42 km ²
27) Grave	12.857	27 km ²
28) Haaren	14.036	60 km ²
29) Halderberge	29.331	75 km ²
30) Heeze- Leende	15.259	105 km ²
31) Helmond	85.000	54 km ²
32) Heusden	43.113	78 km ²
33) Hilvarenbeek	15.012	97 km ²
34) Laarbeek	21.582	55 km ²
35) Landerd	14.800	70 km ²
36) Lith	6.724	55 km ²
37) Loon op Zand	22.978	53 km ²
38) Maasdonk	11.375	36 km ²
39) Mill en Sint Hubert	11.045	51 km ²
40) Moerdijk	36.738	180 km ²
41) Nuenen Gerwen Nederwet	23.184	34 km ²
42) Oirschot	17.840	102 km ²
43) Oisterwijk	25.780	63 km ²
44) Oosterhout	53.123	73 km ²
45) Oss	75.899	103 km ²
46) Reusel- De Mierden	12.371	78 km ²
47) Roosendaal	77.971	107 km ²
48) Rucphen	22.624	64 km ²
49) Schijndel	23.319	41 km ²
50) s-Hertogenbosch	132.493	91 km ²
51) Sint Anthonis	11.809	98 km ²
52) Sint- Michielsgestel	27.978	64 km ²
53) Sint- Oedenrode	17.000	64 km ²
54) Someren	18.225	80 km ²
55) Son en Breugel	15.070	26 km ²
56) Steenbergen	23.485	160 km ²
57) Tilburg	197.958	118 km ²
58) Uden	40.064	67 km ²
59) Valkenswaard	31.094	56 km ²
60) Veghel	36.807	78 km ²
61) Veldhoven	42.800	31 km ²
62) Vught	25.157	34 km ²
63) Waalre	16.449	22 km ²
64) Waalwijk	45.611	68 km ²
65) Werkendam	26.391	124 km ²
66) Woensdrecht	21.425	100 km ²
67) Woudrichem	14.432	51 km ²
68) Zundert	20.437	119 km ²

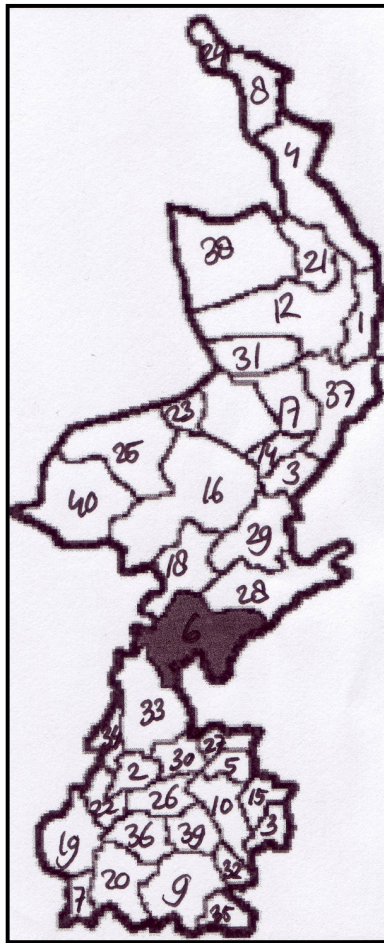


Figuur Bijlage VI.11: Provincie Noord- Brabant

Bron: Internet gemeentegids

Limburg

1) Arcen en Velden	8.889	42 km ²
2) Beek	17.055	21 km ²
3) Beesel	13.400	29 km ²
4) Bergen- L	13.475	109 km ²
5) Brunssum	29.617	17 km ²
6) Echt- Susteren	32.183	103 km ²
7) Eijsden	11.684	21 km ²
8) Gennep	16.755	5 ha
9) Gulpen- Wittem	15.142	73 km ²
10) Heerlen	93.614	45 km ²
11) Helden	19.500	69 km ²
12) Horst aan de Maas	28.807	121 km ²
13) Kerkrade	50.039	21 km ²
14) Kessel	4.121	22 km ²
15) Landgraaf	41.411	24 km ²
16) Leusdal	36.775	164 km ²
17) Maasbree	12.875	51 km ²
18) Maasgouw	24.600	5 ha
19) Maastricht	122.085	59 km ²
20) Margraten	13.552	57 km ²
21) Meerlo- Wanssum	7.728	39 km ²
22) Meerssen	19.930	27 km ²
23) Meijdel	5.830	20 km ²
24) Mook en Middelaar	7.980	18 km ²
25) Nederweert	16.100	101 km ²
26) Nuth	16.063	32 km ²
27) Onderbanken	8.410	21 km ²
28) Roerdalen	10.424	44 km ²
29) Roermond	45.187	46 km ²
30) Schinnen	13.590	23 km ²
31) Sevenum	7.316	45 km ²
32) Simpelveld	11.432	16 km ²
33) Sittart- Geleen	96.520	-
34) Stein	26.611	22 km ²
35) Vaals	10.416	23 km ²
36) Valkenburg aan de Geul	17.772	36 km ²
37) Venlo	92.108	86 km ²
38) Venray	39.112	146 km ²
39) Voerendaal	12.996	31 km ²
40) Weert	48.800	104 km ²



Figuur Bijlage VI.12: Provincie Limburg
Bron: Internet gemeentegids

Flevoland

1) Almere	142.765	179 km ²
2) Dronten	36.367	424 km ²
3) Lelystad	70.000	764 km ²
4) Noordoostpolder	45.568	569 km ²
5) Urk	17.038	109 km ²
6) Zeewolde	19.200	268 km ²

Figuur Bijlage VI.13: Provincie Flevoland



Bron: Internet gemeentegids

Bijlage VII Categorieën bedrijven en milieuzonering

De uitgave Bedrijven en Milieuzonering (ook wel het groene boekje genoemd sinds 1986) zorgt voor de inpassing van bedrijven en bedrijventerreinen en is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de buurt van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

De belangrijkste toepassing van het Groene Boekje is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Sommige terreinen zijn geschikt voor lichte bedrijvigheid, andere weer voor zware. Er zijn 6 milieu categorieën die oplopen van 1 (licht) tot en met 6 (zwaar) In het boekje is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Nieuw is de lijst met typen bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging. Dit zijn bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied. www.milieuzonering.info

Hieronder staan enkel voorbeelden per categorie.

Tabel Bijlage VII.1: Categorieën bedrijven

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5	Categorie 6
Uitgeverijen	Kassen	Fokken en houden van rundvee	Fokken van varkens	Aardgaswinning	Aardolie raffinaderij
Reproductie bedrijf	Championkweker	Bosbouwbedrijven	Legkippen	Steenbrekerijen	Staalfabrieken
Grafische afwerking	Bloembollen	Visteeltbedrijven	Nertsen en vossen		
Meubelstofferderij	Witlofkwekerij	Turfwinningbedrijf	Vervaardiging aardappelproducten		
Detailhandel	Bijen	Zoutwinningbedrijf	Meelfabrieken	Vleesmeel fabriek	
Supermarkten	Overige dieren	Slachterijen	Koekfabrieken	Koffiebranderij	
Apotheken	Chocoladefabriek				
Reparaties	Vervaardiging van wijn			Bierbrouwerij	
Pensions	Riet en vlechtwerk fabrieken	Textielbedrijven	Tabakverwerkende industrie	Gasfabriek	
Hotels	Kantoormachine fabrieken	Houtzagerijen	Lederfabrieken	Cementfabriek	
Restaurants	Medische apparaten		Verffabrieken		
Cafetaria	Aannemersbedrijf		Bandenfabriek		
Kantine	Reparatie van auto's		Betonfabriek		
Vervoersbedrijven	Groothandel in voedings middelen				
Kantoren					
Banken	Tuincentra				
Verzekeringsbedrijf	Discotheken	Jachthavens			
Veilingen voor huisraad	Muziekcafe				
Artsenpraktijken	Cateringbedrijven	Wasserijen			
Bibliotheek	Ziekenhuis	Maneges			
Kappers	Kinderopvang	Tennisbanen			Autocircuits
Uitvaartcentra	Dansschool				Motorcross terreinen
	Bowlingcentra				Geweerbanen
	Sauna				
	Sportscholen				

Bron www.milieuzonering.nl Eigen bewerking

Bijlage VIII Boerderijtypen per provincie

Door streekgebonden verschillen dragen de boerderijen bij aan de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende regio's. Hieronder is een overzicht gegeven van alle Nederlandse provincies en de boerderijen die er voorkomen.

Groningen: Van oorsprong werd hier akkerbouw bedreven op zeeklei. In de provincie komen grote villa-achtige voorhuizen voor. De enorme ruimte in de boerderijen leent zich voor meer functies dan alleen burgerbewoning; bijvoorbeeld horeca.

Friesland: Boerderijen liggen ruimtelijk verspreid en hier worden veel boerderijen nog gebruikt door boeren. Karakteristiek is de Kop- Hals- Rompboerderij. Het woonhuisgedeelte met slaapruijnte is de kop, het middengedeelte met hierin de keuken en melkkamer de hals en de schuur de romp. De boerderijen worden zowel gebruikt voor veeteelt als voor akkerbouw. Door zijn enorme inhoud behoudt de boerderij vaak zijn oorspronkelijke uiterlijk en leent zich goed voor recreatie.

Drente: De meeste Drentse boerderijen hebben geen agrarische bestemming en lenen zich goed voor eerste of tweede woning. Het toerisme is in deze provincie populair en veel verbouwde boerderijen krijgen dan ook meer het karakter van een landelijke villa met boerderij uitstraling. Het erf met zijn vele bijgebouwen is hierdoor ook verdwenen. In Drente zijn de deeldeuren een karakteristiek onderdeel van de boerderij; ze worden baandeuren genoemd.

Overijssel: Veel van de boerderijen in deze provincie zijn (net als in Friesland) nog in agrarische handen. Je vindt hier boerderijen van het type Hallenhuis. Dit is het meest voorkomende type voor het midden van Nederland (Overijssel, Gelderland, Utrecht en een grootstuk van Zuid-Holland) sinds de late middeleeuwen. Er zijn wel uiteenlopende verschijningsvormen door eeuwenlange aanpassingen aan plaatselijke omstandigheden. Het Hallenhuis is een langgerekt boerderijtype met laag dak dat afloopt. Het woonhuis is vooraan en achterin is de stal of de opslag.

Flevoland: Flevoland is de jongste polder, en hier staan vaak zeer moderne boerderijen. Kenmerkend is dat ze uit betonnen elementen zijn opgetrokken. Alleen in de Noord-Oostpolder staan nog streektypische boerderijen. Deze naoorlogse boerderijbouw is in de wederopbouwperiode 1940-1965 ontstaan.

Gelderland: Gelderland heeft de meeste historische boerderijen. Er is weinig door sloop verloren gegaan maar er komt wel veel bouwvalligheid voor. Alle Gelderse boerderijen stammen af van het Hallentype.

Utrecht: In deze provincie staan verschillende typen boerderijen. Dat is zo gekomen doordat Utrecht een groot verschil in bodemgesteldheid heeft. Ondanks de verstedelijking in dit gebied zijn opvallend veel boerderijen nog in agrarisch gebruik. Weinig boerderijen worden door verval bedreigd doordat ze in deze provincie een gewild woonobject zijn.

Noord- Holland: Noord- Holland is één van de meest verstedelijkte provincies van Nederland en weinig boerderijen zijn nog in agrarische handen (27,6%) Stolpboerderijen komen hier het meest voor. De bouw van stolpboerderijen is ontstaan om hooi te beschermen tegen regen en wind; de hooiberg werd aan de zijkanten dichtgebouwd. Uitbreidingen van de boerderij werden tegen de hooiberg aangebouwd, waardoor de hooiberg steeds meer het centrum van de boerderij werd. De

bouw van stolpboerderijen werd onder andere toegepast in de nieuwe droogmakerijen zoals de Beemster, Purmer en Schermer. De boerderijen zijn weinig aangetast in hun oorspronkelijke verschijningsvorm en krijgen vaak de bestemming van bedrijfswoning.

Zuid- Holland: In het verstedelijkte westen van de provincie gingen zeer veel boerderijen naar burgers en werden veel boerderijen gesloopt voor stadsuitbreiding of infrastructuur. In het oostelijke en zuidelijke deel van de provincie bleven boerderijen nog agrarische in gebruik. Typerend voor dit gebied zijn de grote boerenschuren en relatief kleine woonhuizen. Deze zijn aangebouwd maar ook vrijstaand, wat de welvaart van het bedrijf kenmerkte. Boerderijen in Zuid- Holland behoren tot het Hallentype.

Zeeland: In Zeeland komt het kleinste aantal boerderijen voor omdat veel historie is vernietigd door overstromingen. De meeste historische boerderijen zijn nog in agrarisch gebruik maar de boerderijen zijn bouwvallig. Door de akkerbouw- en fruitteeltbedrijven hebben veel boerderijen robuuste schuren die zich niet zo goed lenen voor aanpassing aan niet-agrarische functies. Dat komt niet alleen door hun bouwmassa maar ook door de toegepaste bouwmaterialen, riet en hout. Daardoor zijn de boerderijen zeer kostbaar in onderhoud.

Noord- Brabant: De afname van het aantal boerderijen is het grootst in Noord- Brabant. Veel boerderijen met historische waarde zijn in en rondom de steden verdwenen. Maar de boerderijen zijn nog wel in goede staat.

Zuid- Limburg: Karakteristiek voor de boerderijen in Zuid- Limburg zijn de uit mergelsteen opgetrokken gesloten hoeves die ook wel hofboerderij worden genoemd. De hofboerderij is gebouwd in de vorm van een vierkant. Deze boerderij heeft een binnenplaats (hof) waar omheen woonhuis en schuren zijn gebouwd (Jaar van de boerderij, 2003)

Bijlage IX Woordenlijst boerderijtermen

Beuk	Romp van het gebouw.
Deel	Middenbeuk van een boerderij.
Dwarshuis	Type boerderij komt vooral voor in veenweidegebieden in Utrecht en Zuid- Holland. Het woonhuis staat dwars op de schuur.
Gebint	Houten skelet van een boerderij.
Grupstal	Stal waarin de mest wordt afgevoerd via een goot.
Hallenhuis	Een veelvoorkomend boerderijtype waarbij het laag neerhangende dak wordt gedragen door ankerbalkgebinten.
Houtsingels	Rij bomen of struiken langs huizen of percelen bedoelt als windkering.
Kloostermop	Grote baksteen uit klei.
Koetshuis	Bijgebouw waarin koetsen en paarden stonden.
Kopgevel	De gevel aan de voorzijde (kop) van de woning.
Kop-hals-romp	Boerderij waarbij het voorhuis met een tussenlid aan de schuur is gebouwd.
Krukhuis	Woonhuis van een boerderij dat dwars voor de schuur is gebouwd.
Ligboxenstal	Type stal waarin runderen vrij kunnen rondlopen en in boxen kunnen liggen aan de zijkanten.
Lintbebouwing	Bebouwing van losse huizen langs hoofdwegen of kanalen.
Ontginningsboerderij	Woonhuis waaruit gebieden werden ontgonnen.
Opkamer	Kamer die enkele treden hoger ligt dan het woonhuis of andere kamers. Bevindt zich in boerderijen vaak boven de melkkelder.
Pinkenstal	Stal voor jong rundvee.
Potstal	Stal waarin het vee op zijn eigen mest staat. De mest wordt gemengd met stro zodat dit bruikbare mest oplevert.
Stolboerderij	Boerderij met als kern een vierkant, rustend op vier stijlen.
Veenweidegebied	Gebieden waar veel veeteelt wordt bedreven vooral in Zuid- Holland en Utrecht.
Vloeddeur	Buitendeur om water tegen te houden bij wateroverlast.
Waterzolder	Zolder waar bewoners zich konden terugtrekken in tijden van hoogwater.
Woudboerderij	Boerderij in de streek Friese wouden.
Zesruiter	Raam dat is verdeeld in zes ruiten/ ramen.

** Niet alle woorden die in deze woordenlijst voorkomen zijn gebruikt in het onderzoek.*