

RvD-beleid

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deurne op 04 oktober 2016
(00594599)

UITWERKING RUIMTE VOOR DYNAMIEK VERTAILING VAN HET BELEID IN RUIMTELIJKE REGELS

Samenvatting

Kern van dit RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Dit levert met name een vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij de omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (hierna: kab). Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling. In deze bijlage wordt aangegeven hoe het RvD-beleid wordt doorvertaald in ruimtelijke regels.

Het omschakelen vindt plaats vanuit een (agrarische) bedrijfsbestemming naar een woonfunctie, waarbij tot 150m² bijgebouwen zijn toegestaan. Onder voorwaarde dat de bewoner van de woning ook het bedrijf uitoefent kan tot 300m² aan bijgebouwen worden mogelijk gemaakt bij het omschakelen naar een kab. Het omschakelen naar wonen is in de 2^e herziening al geregeld, inclusief de geldende sloopplicht. Voor het omschakelen naar een kab wordt een aanvullende wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de 3^e herziening. Door ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning kan de functiewijziging naar wonen en kab reeds nu worden toegepast. Procedurele versnelling (raad heeft al een algemene verklaring van geen bedenkingen verleend), een onderzoek naar de verlaging van de leges en het aanbieden van een reeds globaal opgestelde ruimtelijke onderbouw kan het gebruik van deze procedure stimuleren. Het feit dat deze procedure reeds nu kan worden toegepast en niet hoeft te worden gewacht tot vaststelling van de 3^e herziening biedt ook kansen.

Eenzelfde systematiek wordt voorgesteld bij **het ontwikkelen van buitengebied gebonden activiteiten**. Voor zover er in de 2^e herziening al regels zijn opgenomen voor buitengebied gebonden ontwikkelingen worden die overgenomen in de 3^e herziening. Echter, de hier voor geschreven regels zijn strak omkaderd en bovendien geldt er een maximaal hergebruik van opstallen (tussen de 400-600m²) en voor het meerdere geldt een sloopplicht (vanuit de Vr2014). Het college wil echter ruimbaan geven aan buitengebied gebonden ontwikkelingen (zie RIB-NL-1616). Kenmerk van de buitengebied gebonden ontwikkeling is verder dat het vaak specifieke ontwikkelingen zijn die niet op voorhand zijn te vangen in de toelatingsregels van het bestemmingsplan. Op basis van de door de raad vastgestelde algemene verklaring van geen bedenkingen heeft het college de bevoegdheid (begrensd met het 'processuele plafond' van 1.000m²), en daarbinnen de volledige afwegingsruimte, om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor een voorgenomen ontwikkeling. Voor het omschakelen naar een recreatieve functie geldt het plafond van 1.000m² overigens niet. Bij alle andere ontwikkelingen dient de raad betrokken te worden bij de besluitvorming. Een belangrijke wegingsfactor voor voorgenomen buitengebied gebonden ontwikkelingen is of de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied.

Binnen deze kaders kan het college optimaal gebruik maken zijn de eigen afwegingsruimte. Procedurele versnelling kan het gebruik van deze procedure stimuleren. Voor een extra stimulans wordt onderzocht of de leges verlaagd kunnen worden. Tenslotte kan de procedure direct worden toegepast en biedt ook kansen om de gewenste dynamiek zo op gang te brengen.

RvD-beleid

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deurne op 04 oktober 2016
(00594599)

Inleiding

Het systeem van 'Ruimte voor dynamiek' (hierna: RvD-beleid) is voor het eerst aan de orde geweest in de notitie 'Boeren met burens no. 17' en is verder uitgewerkt in RIB-NL-1616 (inclusief de stalderingsanalyse). Kern van het RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Deze autonome sloopplicht levert met name een vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij:

- I. de omschakeling naar:
 - wonen en naar
 - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, waarbij tot 300m² aan bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het kleinschalig ambachtelijke bedrijf.

- II. Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling. Het college hecht eraan om ruim baan te geven aan nieuwe buitengebied gebonden ontwikkeling.

Binnen de ruimtelijke regelgeving (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen) zal het RvD-beleid als volgt worden vorm gegeven.

I. Omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid

Regels in het bestemmingsplan

In de 3^e herziening wordt de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor het omschakelen naar een woonbestemming overgenomen. Tot 150m² aan bijgebouwen is toegestaan. Daarna wordt toegevoegd een bepaling dat tot 300m² aan bijgebouwen is toegestaan voor een kleinschalig ambachtelijk bedrijf met als voorwaarde dat de bewoner van de woning tevens de eigenaar is van het bedrijf.

De wijzigingsprocedure leidt tot een wijziging van de bestemming. Dit is een omslachtige procedure. Bovendien kan de wijziging van het bestemmingsplan voor het kleinschalige ambachtelijke bedrijf pas gebruikt worden, als de 3^e herziening is vastgesteld.

Regels buiten het bestemmingsplan

Door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan reeds nu toestemming gegeven worden voor een kleinschalig ambachtelijk bedrijf. Omdat de raad al een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor deze functiewijziging heeft afgegeven kan de proceduredtijd flink verkort worden. Binnen deze kaders kan het college optimaal gebruik maken zijn de eigen afwegingsruimte. Het college beslist immers zelfs over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Buiten deze kaders moet de raad in ieder geval betrokken worden bij ontwikkelingen.

Voor de functie wijziging naar alleen wonen biedt deze versnelde procedure ook uitkomsten omdat de vvgb ook voor de woonfunctie van toepassing is. In beide gevallen kan het RvD-beleid als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (motivatie) dienen. Deze procedure extra voordelen bieden ten opzichte van het wijzigen van het bestemmingsplan. Om het gebruik van deze procedure verder te stimuleren, wordt onderzocht of het legestartief voor verlaagd kan worden. Verder bestaat het voornemen om ambtelijk reeds een algemene opzet van de ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen die gebruikt kan worden (als invuloefening) door alle aanvragers van een functiewijziging naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid

RvD-beleid

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deurne op 04 oktober 2016
(00594599)

Toe te passen regels

Voor het omschakelen naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid **wordt daarom voorgesteld** om naast het toepassen van de wijzigingsbevoegd ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Procedurele versnelling en het aanbieden van een reeds globaal opgestelde ruimtelijke onderbouwing kan het gebruik van deze procedure stimuleren. In het verlengde daarvan wordt onderzocht of het legestartief voor de procedure verlaagd kan worden. Het feit dat deze procedure reeds nu kan worden toegepast en niet hoeft te worden gewacht tot vaststelling van de 3^e herziening biedt ook kansen.

II. Omschakelen naar buitengebied gebonden

De buitengebied gebonden activiteit wordt als volgt gedefinieerd:

Een bedrijf dat door de aard of activiteit aan het buitengebied gebonden is of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied.

A. Regels in het bestemmingsplan

Uit de Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende buitengebied gebonden functies overgenomen in de 3^e herziening. Hier is geen wijziging in aangebracht omdat al deze functies reeds in het kader van eerdere planologische regels zijn onderzocht en daarmee een voldoende ruimtelijke basis hebben om over te nemen in de 3^e herziening. In de derde herziening wordt het volgende onderscheid gemaakt in (omschakel)mogelijkheden:

1. Functies waarvan het gebruik rechtstreeks zijn toegestaan
2. Het mogelijk maken van nevenfuncties
3. Het omschakelen naar een nieuwe (hoofd)functie

Ad 1 Functies waarvan het gebruik rechtstreeks zijn toegestaan

Functie	Oppervlakte	Regeling
<i>Agrarische kenniscentra (nieuw toegevoegd)</i>	Binnen bestaande bouwvlak	Gebruik is rechtstreeks toegestaan
<i>Aan huis verbonden beroep</i>	Binnen de bestaande (agrarische bedrijfs)woning	Gebruik is rechtstreeks toegestaan
<i>Ondergeschikte detailhandel</i>	Binnen bestaande bedrijfsbebouwing	Gebruik is rechtstreeks toegestaan

Ad 2 Het mogelijk maken van nevenfuncties

Nevenfuncties	Oppervlakte	Regeling	Sloop
<i>Agrarisch verwant</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Agrarisch technische hulpbedrijven</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Recreatieve nevenactiviteiten</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf

RvD-beleid

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deurne op 04 oktober 2016
(00594599)

<i>Zorg verlenende activiteiten</i>	500m2	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Combinatie van nevenactiviteiten</i>	750m2	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf

Ad 3 Het omschakelen naar een nieuwe (hoofd)functie

Omschakelen naar nieuwe hoofdfunctie	Oppervlakte	In ontwikkelings cluster	Regeling	Sloop
<i>Burgerwoning</i>	Gelijk aan bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning + 150m2 aan bijgebouwen	NVT	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overige bebouwing minus 150m2 aan toegestane bijgebouwen
<i>Burgerwoning met klein ambachtelijk bedrijf-aan-huis</i>	Gelijk aan bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning + 300m2 aan bijgebouwen	NVT	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overige bebouwing minus 300m2 aan toegestane bijgebouwen
<i>Agrarisch verwant</i>	400m2	600m2	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Agrarisch technische hulpbedrijven</i>	400m2	600m2	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Recreatieve activiteiten</i>	500m2	750m2	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Niet-agrarisch bedrijf</i>	400m2	600m2	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing

RvD-beleid

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deurne op 04 oktober 2016
(00594599)

Ontwikkelingsclusters

1. Agrarisch verwant
 2. Agrarisch technische hulpbedrijven
 3. Niet agrarisch bedrijf
- De volgende ontwikkelingsclusters
 - de *kernrandzones*:
 - Noordrand Deurne
 - Zuidwestrand Deurne
 - Zuidsostrand Neerkant
 - de *bebouwingslinten* van:
 - Liesselseweg
 - Brouwhuisweg
 - Leensel
 - Heittrak
 - Langstraat
4. Recreatieve activiteiten
- De volgende ontwikkelingsclusters:
 - de *kernrandzones*:
 - Noordrand Deurne
 - Vlierden
 - Zuidwestrand Liessel
 - Westrand Liessel
 - Zuidrand Neerkant
 - Helenaveen
 - de *bebouwingslinten* van:
 - Leensel
 - Heittrak
 - De Kanaalstraat / Oude Peelstraat
 - Brouwhuisweg

B. Regels buiten het bestemmingsplan

Het wijzigen van het bestemmingsplan voor het omschakelen naar een buitengebied gebonden activiteit is nu mogelijk door het wijzigen van het bestemmingsplan. Dat is een omslachtige procedure. Verder is het evident dat niet alle mogelijke vormen van buitengebied gebonden activiteiten kunnen worden gevangen in de regels van het bestemmingsplan. Soms er behoefte aan een groter hergebruik van opstallen dan toegestaan in de 3^e herziening, soms is specifiek een ander gebruik gewenst dan geregeld. Ook zijn er gevallen denkbaar waarin juist een toename van de huidige bebouwing gewenst is.

Het is daarom wenselijk om een kader op te stellen voor ontwikkelingen die op een efficiënte wijze buiten de regels van het bestemmingsplan afgedaan moeten worden. Doordat de raad een algemene verklaring van bedenkingen heeft vastgesteld, heeft het college de bevoegdheid, en daarmee de volledige afwegingsruimte, om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor een voorgenomen ontwikkeling. De afwegingsruimte wordt in de verklaring van geen bedenkingen verder begrensd met het 'processuele plafond' van 1.000m². Daarboven dient de raad betrokken te worden bij de besluitvorming. Voor het omschakelen naar een woonfunctie (al dan niet met een klein ambachtelijk bedrijf) en voor recreatieve ontwikkelingen geldt geen beperking. Een belangrijke wegingsfactor voor voorgenomen buitengebied gebonden ontwikkelingen is of

RvD-beleid

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deurne op 04 oktober 2016
(00594599)

de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied.

Aan de hand van deze procedure kan in ieder geval een versnelling van acht weken worden gehaald ten opzichte van de huidige procedures, zoals het herzien of wijzigen van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling en de voorbereiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning kan een nog grotere tijdswinst worden geboekt.

Deze afwijkingsprocedure kan worden toegepast nog voor dat de 3^e herziening is vastgesteld. Met een verlaagd leges tarief kan het gebruik van deze procedure worden gestimuleerd. Daarom wordt momenteel onderzocht of zo'n verlaging haalbaar is. Gelet op de steeds aanwezig specifieke wensen van een ontwikkelaar is het niet mogelijk om een vooropgezette algemene ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Maatwerk is vereist.

Toe te passen regels

Voor het omschakelen naar buitengebied gebonden **wordt daarom voorgesteld** om de bestaande mogelijkheden uit de 2^e herziening over te nemen in de 3^e herziening. Omdat het omschakelen naar een buitengebied gebonden functie vaak maatwerk betekent, wordt voorgesteld om ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het college houdt daarbij, binnen de grenzen van de verklaring van geen bedenkingen, een maximale afwegingsruimte. Procedurele versnelling kan het gebruik van deze procedure stimuleren. Voor een extra stimulans wordt onderzocht of de leges verlaagd kunnen worden. Het feit dat deze procedure reeds nu kan worden toegepast en niet hoeft te worden gewacht tot vaststelling van de 3^e herziening biedt ook kansen.

RUIMTE VOOR DYNAMIEK MET VERBREDE REIKWIJDTE PRIMAG MEER INNOVATIE EN DYNAMIEK IN HET PRIMAG MOGELIJK MAKEN

Samenvatting

Ter uitvoering van de motie "Snel duidelijkheid bewoners buitengebied en stimuleren transitie buitengebied" kunnen de volgende activiteiten en ontwikkelingen als gewenst worden beschouwd binnen het primag.

De volgende buitengebied gebonden nevenactiviteiten (artikel 3.6.3, toestemming met omgevingsvergunning):

- agrarisch technische hulp nevenactiviteiten;
- agrarisch verwante nevenactiviteiten;
- recreatieve nevenactiviteiten;
 - Voor de recreatieve nevenactiviteiten geldt dat uitsluitend dagrecreatie is toegestaan.

De volgende zelfstandige buitengebied gebonden activiteiten

- een agrarisch technisch hulpbedrijf;
- een agrarisch verwant bedrijf mogelijk gemaakt binnen het primag;
- niet agrarische bedrijfsactiviteiten tot 400-600m².

Voor zowel de nevenactiviteiten als de zelfstandige buitengebied gebonden activiteiten worden in de regels voorwaarden opgenomen ter bescherming van het goede leefklimaat en ter bescherming van de naburige locaties.

Andere activiteiten

- Paardenhouderij

Toetsingskader voor een omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan

- Het toetsingskader zoals dat is opgenomen in Ruimte voor dynamiek voor een omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van niet agrarische activiteiten geldt ook in het primag.

Inleiding

Als een van de thema's heeft de raad de vorming van een primair agrarisch gebied benoemd, met daarbij de volgende motivering: *"Het huidige, oude LOG omvat, naast op een aantal plaatsen veel woningen, ook veel locaties die feitelijk al lang geen agrarische locaties meer zijn (maar wel nog een agrarische bestemming hebben) of waarvan bekend is en/of zichtbaar is dat de agrarische activiteiten gaan eindigen. Hieruit blijkt feitelijk dat het huidige LOG niet volledig benut wordt door de agrarische sector. Door deze ontwikkeling ontstaan er veel boeren-naast-burger locaties. Voor deze gebieden lijkt een forse doorontwikkeling van de agrarische sector geen logische ontwikkeling. Hiermee wordt het draagvlak ondermijnt van de sector en wordt de sociale cohesie aangetast en zodoende wordt het draagvlak voor de sector wordt ondermijnd. Behoud van een gebied waar de agrarische sector duurzaam kan ontwikkelen is echter vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid wenselijk. In het primag kunnen veehouderijen zich zij aan zij ontwikkelen, zodat hun marktpositie gezond blijft. Op deze manier leveren zij een bijdrage aan de economie en werkgelegenheid*

van Deurne. Daardoor draagt een primag zowel nu als in de toekomst bij aan een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, de belangen van de burgers (wonen en vrije tijd) in de kernen en het overige buitengebied en de beoogde ruimtelijke ordening. Dit verhoogt de economische waarde van zowel de agrarische bedrijven die in het Primag blijven, als de woningen en bedrijven die buiten het Primag komen."

In aanvulling daarop heeft de raad op 21 maart 2017 een motie aangenomen en het college verzocht om: *"te bezien of de beperking van functies in het primag, voor wat betreft buitengebiedgebonden activiteiten (...) te verruimen. Met name met als doel meer innovatie en dynamiek in het Primag mogelijk te maken."*

Planologische verkenning motie

Om na te gaan wat de maximale planologische invulling is van de motie, wordt eerst het Ruimte voor dynamiek-beleid beschouwd. Het systeem van Ruimte voor dynamiek is voor het eerst aan de orde geweest in de door de raad vastgestelde notitie "Boeren met burens no. 17". Met het vaststellen van de notitie 'Ruimte voor dynamiek' heeft het college vervolgens invulling gegeven aan de geboden beleidsruimte om extra ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken (RIB-NL-1616 en RIB-MB-1608). Na deze eerste beleidsverkenning worden de planologische mogelijkheden voor het primag in beeld gebracht. Daarna zal inzichtelijk worden gemaakt welke onderdelen van Ruimte voor dynamiek ook binnen het primag van toepassing zullen zijn.

Ruimte voor dynamiek

Voor het buitengebied van Deurne is de notitie 'Ruimte voor dynamiek' vastgesteld. Met deze notitie stimuleren we buitengebied gebonden activiteiten waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de mogelijkheden in het buitengebied en het primair agrarische gebied (primag).

Buitengebied gebonden activiteiten

In het voorontwerp van de Derde Herziening Bestemmingsplan Buitengebied is de buitengebied gebonden activiteit in de begripsomschrijvingen omschreven als "een bedrijf dat door de aard of activiteit functioneel aan het buitengebied gebonden is, of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Nader te onderscheiden in een agrarisch technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een recreatieve activiteit. Binnen de agrarische bestemming zijn deze activiteiten in de derde herziening geregeld in:

- Buitengebied gebonden nevenactiviteiten (artikel 3.6.3, toestemming met omgevingsvergunning)
- Buitengebied gebonden en niet agrarische bedrijfsactiviteiten tot 600m² (artikel 3.7.5 na wijziging van het bestemmingsplan).

Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Buiten de regels van het bestemmingsplan om, middels een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening kan meegewerkt worden aan omvangrijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten met intensief ruimtegebruik¹. Het is dan ook goed om dergelijke plannen te behandelen als

¹ De Vr2014 biedt ruimhartig mogelijkheden aan dergelijke ontwikkelingen: maximaal 5.000m² bruto ontwikkelruimte.

maatwerk. Om dergelijk intensief ruimtegebruik verantwoord tot ontwikkeling te laten komen, staat het college zorgvuldig ruimte gebruik voor, dat tot uitdrukking komt in de volgende kaders²:

- a) Landschappelijke inpassing (nota Kostenverhaal)
- b) Maatschappelijke inpassing (geen belasting omgeving, positieve bijdrage aan leefbaarheid)
- c) Economische inpassing (aantoonbaar buitengebied gebonden, waardoor geen concurrentie met reguliere bedrijventerreinen en de dorpscentra ontstaat, aantoonbaar dat ruimtegebruik noodzakelijk is voor bedrijfsvoering).

Om voorgenomen ontwikkelingen goed te kunnen toetsen op wenselijkheid, wordt omschakelen naar buitengebied gebonden bedrijvigheid niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Activiteiten in het primag

Activiteiten geregeld in het bestemmingsplan

In het voorontwerp zijn (voor zover relevant) de volgende functies binnen het primag rechtstreeks toegestaan:

- Vollegrondsteeltbedrijf
- Intensieve veehouderij
- Agrarisch kenniscentrum
- Aan-huis-verbonden beroepen
- Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten
- Extensief recreatief medegebruik
- Bewoning van de bedrijfswoning door de voormalige agrariër
- Gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen
- Huisvesting van arbeidsmigranten

Buitengebied gebonden activiteiten zijn echter uitgesloten in het primag. Daarnaast zijn ook de volgende mogelijkheden in het primag uitgesloten:

- Het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van de bestemming voor:
 - het plaatsen van trekkershutten (artikel 3.4.3)
 - paardenhouderij (artikel 3.7.4)
 - niet agrarische bedrijvigheid (3.7.5)
 - woonbestemming (artikel 3.7.6)

Verbrede reikwijdte

Gelet op de motie van 21 maart 2017 wenst de raad meer innovatie en dynamiek in het primag mogelijk te maken door de beperking van functies in het primag, voor wat betreft buitengebied gebonden activiteiten te verruimen. Het college ondersteunt deze motie. Het college wil immers de ruimte geven aan de transformatie van het buitengebied. Tegelijk ontstaat er een gebied, het primag, waar de agrarische sector de ruimte krijgt om zich verder duurzaam te ontwikkelen.

² Zie daartoe ook paragraaf 3.2 en 3.3 van de Stalderingsanalyse als bijlage bij RIB-NL-1616

Binnen het primag heeft de duurzame (door)ontwikkeling van de agrarische sector het primaat. Toe te laten functies moeten juist dat doel dienen. Gelet op de motie van 21 maart 2017 is het niet nodig om deze functies uitsluitend te beperken tot veehouderij. Daarbij is het wel van belang dat het planologisch karakter van het primag behouden blijft, of te wel het agrarische primaat. Het is daarom ook toegestaan om andere agrarische- en daarvan afgeleide functies toe te laten in het primag.

Een en ander komt er op neer dat ook buitengebied gebonden activiteiten mogelijk zijn in primag. Met deze maatregelen moet ook binnen het primag de nodige dynamiek ontstaan met meer ruimte voor agrarische en daaraan verwante (neven)functies.

Buitengebied gebonden activiteiten

Gelet op de beperkte milieubelasting kunnen alle buitengebied gebonden nevenactiviteiten ook toegestaan worden in het primag. Als buitengebied gebonden nevenactiviteiten worden beschouwd:

- agrarisch technische hulp nevenactiviteiten;
- agrarisch verwante nevenactiviteiten;
- recreatieve nevenactiviteiten;

Voor de recreatieve nevenactiviteiten geldt dat uitsluitend dagrecreatie is toegestaan. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om rondleidingen e.d. te verzorgen op het agrarische bedrijf. Zorgverlenende neven activiteiten zijn uitgesloten.

Als zelfstandige buitengebied gebonden activiteiten worden een agrarisch technisch hulpbedrijf en een agrarisch verwant bedrijf mogelijk gemaakt binnen het primag. Zelfstandige recreatieve activiteiten blijven uitgesloten binnen het primag. Dergelijke ontwikkelingen verdragen zich niet met het (toekomstige) karakter van het primag.

Milieugevoelige activiteiten

De buitengebied gebonden activiteiten die in het primag mogelijk zouden kunnen zijn, hebben de beperking dat de ze te gelden hebben als milieugevoelige objecten. Onderscheid moet worden gemaakt tussen de zelfstandige activiteiten en de nevenactiviteiten.

Nevenactiviteiten

Vanuit geur worden de nevenactiviteiten niet aangemerkt als een gevoelig object. Voor het overige (fijnstof, endotoxine) moet voor de nevenactiviteiten aangetoond worden dat er sprake is van een goed leefklimaat. In het verlengde daarvan moet ook voorkomen worden dat ze een belasting vormen voor naburige locaties. Omdat deze activiteiten alleen mogelijk gemaakt kunnen worden met een omgevingsvergunning, worden in de regels beschermende voorwaarden worden opgenomen.

Zelfstandige activiteiten

Ook bij het omschakelen naar zelfstandige buitengebied gebonden en niet agrarische bedrijfsactiviteiten geldt dat er sprake moet zijn van een goed leefklimaat. Tevens moet worden gewaarborgd dat deze activiteiten een belasting vormen voor naburige locaties. Omdat deze activiteiten alleen mogelijk

gemaakt kunnen worden na een wijziging van het bestemmingsplan, worden in de regels beschermende voorwaarden worden opgenomen.

Andere activiteiten

Omdat de motie een verdere reikwijdte heeft dan alleen het mogelijk maken van buitengebied gebonden activiteiten, wordt ook nagegaan welke activiteiten, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, ook in het primag mogelijk gemaakt kunnen worden.

Het omschakelen naar paardenhouderij is nu nog uitgesloten in het primag. Ook een dergelijk functie, die binnen het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een overige agrarisch bedrijf, kan als passend worden beschouwd binnen het primag. De beperkingen voor paardenhouderijen in het primag worden opgeheven.

Wonen in het primag

Veel gestopte en stoppende agrariërs hebben er belang bij om in de toekomst in hun agrarisch bedrijfswoning te kunnen blijven wonen (dus in een burgerwoning) of deze als burgerwoning te kunnen verkopen dan wel bepaalde nevenfuncties bij hun agrarisch bedrijf te ontwikkelen. Tegelijk moet er voldoende ruimte blijven voor duurzame ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

Om te voorkomen dat stoppende agrariërs direct na de bedrijfsbeëindiging hun bedrijfswoning moeten verlaten, is ook in de Derde herziening de bepaling opgenomen dat het gebruik van de bedrijfswoning voor burgerwoning is toegestaan. Hier aan zijn de volgende voorwaarden verbonden: de bewoning vindt plaats door

- a) de voormalige agrariër;
- b) de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër;
- c) een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde.

Hoewel de bedrijfswoning niet in aanmerking komt voor een reguliere woonbestemming, heeft de hierboven geformuleerde regeling als ontegenzeggelijk voordeel dat de voormalige agrarische opstallen niet gesloopt hoeven te worden (onthefing van de sloopplicht) en dat er een wijziging van het bestemmingsplan, met de daarbij behorende kosten, ook niet aan de orde is, terwijl de bewoning van de bedrijfswoning kan worden voortgezet. De daadwerkelijk beperking van functies doet zich voor in de regels van de bestemmingsplan.

Overige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Niet agrarische bedrijfsactiviteiten tot 400-600m² kunnen buiten het primag worden gerealiseerd door het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor grootschaligere ontwikkelingen geldt 'Ruimte voor dynamiek' als toetsingskader voor een omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan.

Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten worden echter niet gekenmerkt als een milieugevoelige functie. Het toetsingskader zoals dat is opgenomen in Ruimte voor dynamiek voor een omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan kan daarom ook van toepassing worden verklaard in het primag.

Ontwikkelruimte in het primag

De notitie "Ruimte voor dynamiek met verbrede reikwijdte" maakt buitengebied gebonden activiteiten mogelijk in het primag, met de beperking dat zelfstandige recreatieve activiteiten, niet mogelijk zijn. Als nevenactiviteiten zijn recreatieve dagactiviteiten overigens wel toegestaan. Ook de wijzigingsbevoegdheid voor het vestigen van een paardenhouderij kan toegepast worden in het primag. Tenslotte wordt het toetsingskader, zoals dat is opgenomen in de nota Ruimte voor dynamiek, om buiten de regels van het bestemmingsplan om grootschalige niet agrarische activiteiten toe te staan ook toegepast in het primag. Met deze maatregelen moet ook binnen het primag de nodige dynamiek ontstaan met meer ruimte voor agrarische (neven)functies.

Praktisch gaat het om het aanpassen van de volgende artikelen:

- Buitengebied gebonden nevenactiviteiten (artikel 3.6.3, toestemming met omgevingsvergunning), met uitzondering van zorgverlenende activiteiten.
 - Voor de recreatieve nevenactiviteiten geldt dat uitsluitend dagrecreatie is toegestaan.
- Buitengebied gebonden en niet agrarische bedrijfsactiviteiten (artikel 3.7.5 na wijziging van het bestemmingplan, met uitzondering van recreatieve activiteiten).

De aanpassing vindt plaats door de beperking "deze wijziging of nevenactiviteit is niet toegestaan bij agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' " te verwijderen uit de desbetreffende voorschriften.

De omschakelmogelijkheden naar wonen en klein ambachtelijk bedrijf, zoals die in het overige buitengebied mogelijk zijn, zijn uitgesloten in het primag. In de regels van Derde herziening is daarentegen de bepaling opgenomen dat het gebruik van de bewoning van de bedrijfswoning door de voormalige agrariër is toegestaan.