

Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze

Toe te passen beleidsregels

Inhoudsopgave

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Aanleiding	3
Doelstelling	3
Kaders	3
Grootste wijzigingen t.o.v. huidige beleidslijnen	3
 Hoofdstuk 2 Huidig beleid	4
Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze	4
Niet- agrarisch bedrijf	4
Dag-/verblijfsrecreatief bedrijf	4
Wonen	4
Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant	4
Ruimte voor ruimte regeling	5
Stalderingsregeling/loket	5
Hoe werkt staldering?	5
 Hoofdstuk 3 nieuwe beleidsregels	6
Opzetten Sloopbonusregeling	6
Herbestemming met verruimde planologische mogelijkheden	6
Cimby	7
Tafel van Bernheze	7
VABimpuls/Voucherregeling	7
Toepassen tijdelijke VAB vergunning voor startende ondernemers	7

Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aanleiding

Als Bernheze hebben we gezamenlijk met de raadscommissie en de partners in het gebied erkend dat er een transitie plaatsvindt binnen de landbouw. Een van de grotere opgaven binnen deze transitie is het grotere aanbod van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarom hebben we nagedacht over de aanpak VAB binnen Bernheze. Tevens hebben we als trekker van de regionale aanpak VAB nog meer kennis opgehaald waarmee we binnen Bernheze ons voordeel kunnen doen. In juli 2016 hebben we dit opiniërend besproken in de commissie Ruimte, daarna hebben we deze hoofdkaders voorgelegd aan het partneroverleg en afgestemd in de markt met een informatieavond waarin iedereen zijn of haar wensen en belemmeringen kon inbrengen. In de opiniërende bespreking in de raadscommissie ruimte van 13 september 2017 hebben we als deze ervaringen samengebundeld. Op basis van de discussie in deze commissiebespreking is dit uiteindelijke beleidsstuk tot stand gekomen.

Door deze verschillende discussies schatten we in dat maar voor een klein deel een herbestemming gevonden zal kunnen worden. Het merendeel zal uiteindelijk gesloopt moeten worden. De input van deze avonden / discussies heeft tot het volgende voorstel geleid. Als rode draad door het geheel willen we het insteken vanuit een voor wat, hoort wat principe. Daar waar wij extra ruimte willen bieden aan ontwikkelingen vragen wij ook een bijdrage in sociaal, maatschappelijke of ecologische zin.

We stellen een 3 ledige aanpak voor:

1. Het opzetten van een sloopbonusregeling om sloop te stimuleren
2. Ruimere herbestemmingsmogelijkheden
3. Toepassen van tijdelijke vergunningen om uiteindelijk sloop te financieren.

Doelstelling

Hoofduitgangspunt voor dit beleid is tegengaan van verrommeling door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Middels een gedegen VAB aanpak willen we tevens de "transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij ondersteunen".

Kaders

Het bestemmingsplanbuitengebied

Verordening ruimte 2017

Rapport leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant Alterra maart 2016

Rapport landelijk gebied en leegstand (WUR) december 2016

Grootste wijzigingen t.o.v. huidige beleidslijnen

- Win - win situaties per locatie
- Maatwerk per locatie met versnelde procedures
- Ondernemer centraal
- Faciliterende opstelling gemeente
- Aandacht voor begeleiding richting sloop

HOOFDSTUK 2 HUIDIG BELEID

Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze

In het bestemmingsplan is een aantal regels opgenomen om omschakeling van agrarische bedrijven naar niet-agrarische- of recreatiebedrijven mogelijk te maken:

De omschakelingsmogelijkheden zijn wel afhankelijk van de onderliggende bestemming van het betreffende bedrijf.

Niet- agrarisch bedrijf

Omschakelen naar een agrarisch verwant- of niet-agrarisch bedrijf is mogelijk als het bedrijf binnen de gebiedsaanduiding "Woonwerkontwikkelingsgebied" ligt.

Het is de bedoeling dat een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Afhankelijk van het bestaande oppervlak, mag maximaal 1000m² blijven staan. Of mag worden herbouwd. Verder zal het bouwvlak moeten worden verkleind tot maximaal 5000 m². De bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen milieucategorie 1 en 2 van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. In het geval van een Agrarisch verwantbedrijf, mag het maximale oppervlak van het bouwvlak 1,5 ha bedragen.

Dag-/verblijfsrecreatief bedrijf

Omschakeling naar een recreatief bedrijf is mogelijk als het bedrijf ligt binnen zowel de gebiedsaanduiding "woonwerkontwikkelingsgebied" of 'recreatie-ontwikkelingsgebied".

Ook hiervoor geldt dat een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden en dat, afhankelijk van het bestaande oppervlak, maximaal 1000 m² mag blijven staan, dan wel worden herbouwd.

Wonen

Omschakeling naar Wonen is, onder voorwaarden overal mogelijk, behalve wanneer het bedrijf is gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Landbouw ontwikkelingsgebied". In geval van omschakelen naar "Wonen" moet ook de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Er mag nog maximaal 200 m² blijven staan.

Wanneer we mee willen werken aan ontwikkelingen die niet passen binnen de bestemmingsplanregels, bijvoorbeeld de ligging buiten woonwerk- of recreatie-ontwikkelingsgebied, of een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen dan 1000 m², kan dat alleen middels een postzegelplan met ene doorlooptijd van circa 1 jaar met vaststelling door de Raad. Wel zal de ontwikkeling moeten passen binnen de regels van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2017 Provincie Noord-Brabant

De Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant is wat ruimer dan ons bestemmingsplan. Zo wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden en is omschakeling zowel in gemengd landelijk gebied als de groenblauwe mantel mogelijk.

Wel geldt de verplichting om bouwvlakken terug te brengen tot een maximale oppervlakte van 5000 m². Behalve voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf, dat mag een oppervlakte van maximaal 1,5 ha hebben. De milieucategorie van het nieuwe bedrijf mag maximaal 3 bedragen.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor Ruimte-regeling is nog steeds erg succesvol. Inmiddels is ruim 9 miljoen kilo fosfaat uit de markt gehaald door beëindiging van veehouderijen en is bijna 2 miljoen m² stal gesloopt. Daartegenover staat dat sinds 2004 meer dan 1.000 Ruimte voor Ruimte-kavels zijn verkocht. De komende jaren staan er in heel Brabant nog zo'n 1400 kavels op stapel. Voor de helft daarvan was begin 2011 al een locatie gevonden, wat betekent dat er nog zo'n 700 kavels verworven moeten worden. Overigens is er geen relatie tussen de plek waar stallen zijn gesloopt en kavels worden ontwikkeld. Deze werkwijze levert niet alleen een prachtig aanbod van landelijk gelegen, ruime bouwgrond op. Vaak ronden de kavels ook de veelal rafelige randen van dorpen en steden mooi af. Daarmee ontstaat een natuurlijke overgang naar het groene buitengebied en dragen de kavels bij aan de verfraaiing van het Brabantse landschap.

Stalderingsregeling/loket

Het stalderingsloket is de enige plek waar veehouders die het staloppervlak hokdierversluit willen uitbreiden een stalderingsbewijs kunnen verkrijgen. Het stalderingsloket houdt de administratie bij van zowel de sloop/herbestemming als (aanvraag voor) uitbreiding van vierkante meters. De medewerkers van dit loket beoordelen de verzoeken en dragen zorg voor de uitgifte van het stalderingsbewijs. Voor de administratie, beoordeling en uitgifte wordt nog een reglement opgesteld en door de provincie vastgesteld.

Hoe werkt staldering?

- De bouw of ingebruikname van een dierenverblijf (stal) in een stalderingsgebied is uitsluitend toegestaan als er elders in dezelfde regio iets meer staloppervlak (110%) verdwijnt door sloop of herbestemming (stalderen)
- De te stalderen stallen moeten gedurende 3 jaar voorafgaand aan de introductie van staldering (op 17 maart 2017), bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest conform een geldige vergunning
- Bij het aanvragen van een vergunning voor het oprichten of in gebruik nemen van een stal moet de te stalderen stal daadwerkelijk gesloopt zijn of een nieuwe bestemming hebben
- Staldering geldt voor alle stallen, behalve voor melkrundvee, schapen en nertsen
- Staldering mag tussen stallen uit verschillende sectoren plaatsvinden (varkensstallen, pluimveestallen, etc.)
- Staldering geldt alleen in de 6 stalderingsgebieden.

HOOFDSTUK 3 NIEUWE BELEIDSREGELS

Opzetten Sloopbonusregeling

De sloopbonusregeling valt uiteen in twee delen:

- terugslopen bij omzetten naar woonbestemming tot max. 500 m² i.p.v. 200 m²
- verhandelen van bestaande m² agrarisch rood naar m² niet agrarisch rood

Het opzetten van een sloopbonusregeling die onder voorwaarden mogelijkheden biedt om tot maximaal circa 500 m² aan bijbehorende bouwwerken terug te bouwen bij afbraak van een grotere hoeveelheid (minimaal 1000 m²) aan overtollige (agrarische) gebouwen op VAB-locaties.

Om eigenaren van verouderde (bouwvallige) gebouwen te stimuleren om deze gebouwen eerder te slopen. Wanneer een ondernemer wel wil slopen, maar niet wil herbouwen zou hij deze m² kunnen verhandelen aan een derde die bij een niet agrarische bestemming in het buitengebied meer bijgebouwen wil bouwen. Vergelijkbaar met de stalderingsregeling voor veehouderijbedrijven. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden dat er meer m² gesloopt moeten worden dan herbouwd mag worden (ratio 2 op 1). Bij 500 m² sloop mag 250 m² herbouwd worden elders binnen de gemeente toetsend aan een passende omgevingskwaliteit.

De stalderingsregeling, zoals deze nu is opgenomen in de Verordening ruimte, zal naar verwachting ook bijdragen aan de sloop van vrijkomende stallen. Het is nu nog niet mogelijk om een inschatting te maken om wat voor oppervlakte dat zal gaan. De regeling wordt de provincie nog verder uitgewerkt. Overigens gaat het hier om stallen die nog in gebruik zijn voor een veehouderij.

Onze eigen aanpak kan mogelijk nog extra stimulans krijgen uit ondersteunende maatregelen die momenteel door de provincie als invulling van flankerend beleid (ondersteunende maatregelen) worden ontwikkeld.

Herbestemming met verruimde planologische mogelijkheden

Betreft herbestemmen en meer ontwikkelingsruimte dan normaal toestaan in directe relatie tot kwaliteitsverbetering en transformatie van de veehouderij. Als uitgangspunt gaan we uit van de bestaande omgevingskwaliteit, de nieuwe ontwikkeling wordt daarmee getoetst aan zijn directe omgeving.

- de locatie van het initiatief is bepalend om wel of geen medewerking aan een initiatief te kunnen geven.
- daarnaast zal afhankelijk van de locatie en haar specifieke omgevingskwaliteiten bepaald worden of al dan niet medewerking kan worden verleend.
- De ondernemer draagt ook zorg voor een omgevingsdialoog zodat zijn omgeving direct wordt meegenomen in de ontwikkeling (zoals beschreven in de omgevingswet)

Zo zal een initiatief in het Aa-dal, waar andere kwaliteiten (Natuur en Landschap i.r.t. Recreatie Toerisme) zijn, een andere afweging gemaakt kunnen worden dan een initiatief midden in het landbouwgebied.

Concrete voorbeelden van deze herbestemmingsopties zijn: sloop, woonkavels, caravanstalling, energyfarming (bijv. zonnepanelen op het bouwblok), recreatieboerderij, zorgboerderij, bedrijfsverzamelgebouw, opslag, landgoedontwikkeling, groothandel in agrarisch gerelateerde producten, nieuwe vormen van voedselproductie en nog veel meer. Echter kan niet alles op iedere plek en is de omgeving bepalend in de mogelijkheden. Hiermee wijken we af van de bestaande beoordelingssystematiek. We gaan van het uitgangspunt alleen wat

beschreven staat mag, naar kijken wat de gewenste ontwikkeling vraagt en hoe dit past in zijn/haar omgeving.

We sluiten qua beleidsruimte aan bij de ruimte die geboden wordt in de verordening ruimte van de provincie. Belangrijk aandachtspunt: De nieuwe ontwikkeling mag geen strijd opleveren met zijn omgeving (bv milieuaspecten en verkeersbewegingen).

De transitie in de landbouw grijpt dieper in dan het ontstaan van VAB's. Ook andere bedrijfswijzigingen vragen –soms gelijktijdig met VAB's – een toekomstgerichte bedrijfsaanpak die past in de omgeving. Dat vraagt in alle gevallen maatwerk en een werkwijze die straks sowieso passend is bij de wijze van werken onder de Omgevingswet. Daarmee wordt nu al werkenderwijs ervaring opgedaan.

Cimby

In het kader van herbestemming vindt in Bernheze een pilot plaats met de zogenaamde Cimby-aanpak, *Certainly in my backyard*. Op drie locaties wordt gekeken naar een alternatieve invulling, waarbij initiatieven niet op de "traditionele" manier worden aangevlogen, maar meer vanuit de omgeving en de toegevoegde waarde die het aan de omgeving kan geven, wordt benaderd. Deze aanpak is één van de methoden die ingezet kan worden bij de herbestemming.

Tafel van Bernheze

Binnen de transformatie van het landelijk gebied worden via de tafel van Bernheze gesprekken gevoerd met ondernemers om in beeld te brengen welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn en waar vraag naar is. Deze gesprekken zijn veel breder van aard dan alleen de VAB aanpak, tijdens deze gesprekken kunnen wel VAB gerelateerde vragen in beeld worden gebracht.

VABimpuls/Voucherregeling

Provincie Brabant heeft specifiek voor twijfelende ondernemers een voucherregeling ingesteld waar ondernemers gebruik van kunnen maken om hun keuze helderder te maken. Het gaat hier om een kennisplatform dat ingezet kan worden door ondernemers, dat tevens zorgt voor kennisuitwisseling naar andere adviseurs/ gemeenten. Deze kennis wordt aangeboden via de website www.VABimpuls.nl

Toepassen tijdelijke VAB vergunning voor startende ondernemers

De bedoeling is om leegstaande bedrijfsgebouwen dienst te laten doen als broedplaats voor startende ondernemers in de agrifoodsector of die daar een directe relatie mee hebben met als doel geld te genereren voor de sloop van deze bedrijfsgebouwen. Deze optie gaat dus vooral op wanneer de gebouwen niet geschikt zijn voor permanente huisvesting van bedrijvigheid.

- Dit levert een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit en veiligheid van het platteland.
- Behoud van de sociale structuren.
- Realiseren van nieuwe economische dragers in het buitengebied.

Hiermee benutten we de restwaarde van oude agrarische bedrijfsgebouwen voor andere bedrijvigheid (duurzaam hergebruik). Voor deze activiteiten kan met behulp van een tijdelijke vergunning medewerking worden verleend. Na 5 jaar dient er definitief gesloopt te worden.

Door de toepassing van deze drie lijnen verwachten wij tegemoet te kunnen komen aan de vraag om enerzijds voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te geven naast de opgave om overbodige opstallen te kunnen slopen wat bijdraagt aan een kwalitatief mooier landschap.