

ALTENA 2019

**Startnotitie vrijkomende agrarische
bedrijfsbebouwing**

november 2017





Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	5
2. Problematiek leegstaand agrarisch vastgoed	7
2.1 Context & rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied"	7
2.2 Leegstand agrarisch vastgoed Noord Brabant	7
2.3 Oorzaken grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) ..	8
2.4 Wat zijn de belemmeringen en kansen bij erftransformaties	10
2.5 Brabantse Aanpak Leegstand.....	12
3. Beleidskader.....	13
3.1 Verordening Ruimte provincie Noord Brabant	13
3.2 Besluit omgevingsrecht.....	14
3.3 Beperkingen provinciaal beleid in de praktijk vanuit oogpunt gemeenten	15
4. Gebiedsgericht beleid	17
5. Oplossingen.....	19
5.1 Stimuleren mogelijkheden herbestemmen	19
5.2 Stimuleren van sloop.....	22
5.3 Mogelijkheden voor agrariërs onderzoeken om bouwvlakken te salderen	22
5.4 Stimuleren bewustzijn agrariërs	23
5.5 Onderzoeken mogelijkheden deelname Pilots	23
6. Verdere uitvoering	24

Bijlage 1 Cijfers drie gemeenten Land van Heusden en Altena

Bijlage 2 Visie op VAB ZLTO afdeling Altena Biesbosch

Bijlage 3 Plattelandswoning

Bijlage 4 Cijfers Brabantse Aanpak Leegstand

Bijlage 5 Voorstel sloop bonus regeling

Bijlage 6 Schema Verordening ruimte en aanvullingen



1. Aanleiding

Als gevolg van diverse ontwikkelingen in de landbouwsector komen veel agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Dit noemen we dan een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie (VAB). Onder een VAB verstaan we een bestemmingsvlak dat:

- Bestemd is als "agrarisch" met een bijbehorend bouwvlak en;
- Waar geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd en;
- Waarbij de agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn. In bepaalde gevallen betreft het ook percelen waar wellicht geen bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, maar nog wel een agrarisch bouwvlak hebben.

Leegstand door beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van (soms cultuurhistorische waardevolle) bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik kan een impuls geven aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan kapitaalsvernietiging voorkomen.

Gezien de agrarische hoofdfunctie van het overgrote deel van het buitengebied heeft bij hergebruik van agrarische bebouwing een nieuwe agrarische functie, of daaraan gerelateerde, de voorkeur. Dit omdat de hoofdfunctie van het buitengebied agrarisch is. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege de incurantheid van de gebouwen, wordt hergebruik voor andere economische dragers nagestreefd. En als laatste kan sloop een oplossing zijn.

In deze notitie wordt de problematiek van leegstaande en vrijkomende agrarische bebouwing omschreven. Daaraan koppelen we de vraag welke functies we willen toestaan in het buitengebied.

Het huidige provinciale ruimtelijk beleid biedt al veel ruimte. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant staat kleinschalige niet-agrarische functies toe binnen het huidige bouwperceel, zij het dat bedrijvigheid wel binnen milieucategorie 1 en 2 moet vallen. Ontwikkeling van grootschalige voorzieningen, industrie en detailhandel zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verkeerseffecten niet wenselijk in het landelijk gebied. Wat betreft wonen wil de provincie voorkomen dat er zelfstandige woningen ontstaan die als afzonderlijke woonfuncties op de markt aangeboden kunnen worden. Afwijking daarop is de Ruimte-voor-ruimte-regeling, waar in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie mag plaatsvinden. Op locatie van de vrijkomende agrarische erven is het creëren van extra wooneenheden niet toegestaan (met uitzondering van cultuurhistorische panden).

De gemeenten Werkendam en Woudrichem hebben reeds VAB-beleid door middel van bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld, waarbij functiewijziging naar wonen of andere bedrijfsmatige functies in beperkte mate wordt toegelaten. Daarbij worden via de wijzigingsbevoegdheid randvoorwaarden gesteld aan een maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen en dient de overtollige gebouwen gesloopt te worden. De gemeente Aalburg heeft geen recent VAB-beleid maar wil in het kader van de aanstaande herziening van het bestemmingsplan Buitengebied dit actualiseren .

Omdat het een problematiek betreft die gemeentete overstijgend is, wordt beleid door de drie gemeenten in het Land van Heusden en Altena samen opgesteld. Dit beleid beweegt zich grotendeels binnen de kaders van de Verordening Ruimte maar wijkt op delen daarvan af. In de praktijk blijkt dat de provinciale regeling niet altijd aansluit op de wensen van initiatiefnemers.

Het doel is een aantrekkelijk, leefbaar, groen en landelijk buitengebied.

Voorliggende startnotitie vormt een aanzet om te komen tot een regionaal VAB-beleid. Het bevat een handreiking voor actuele verzoeken en bevat een korte uitvoeringsparagraaf om te komen tot beleidsregels.

Leeswijzer

Deze notitie bestaat uit 6 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt kort de aanleiding geschetst voor het ontwikkelen van dit beleidskader.

In hoofdstuk 2 wordt de problematiek van leegstand agrarisch vastgoed uitgebreid beschreven.

In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders aangegeven en worden de knelpunten aangegeven.

Hoofdstuk 4 wordt het gebiedsgericht beleid voorgesteld waarvoor in het buitengebied een tweedeling wordt gemaakt.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op mogelijke oplossingen voor de problematiek.

En ten slotte in hoofdstuk 6 worden de vervolgstappen aangegeven.

2. Problematiek leegstaand agrarisch vastgoed

2.1 Context & rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied"

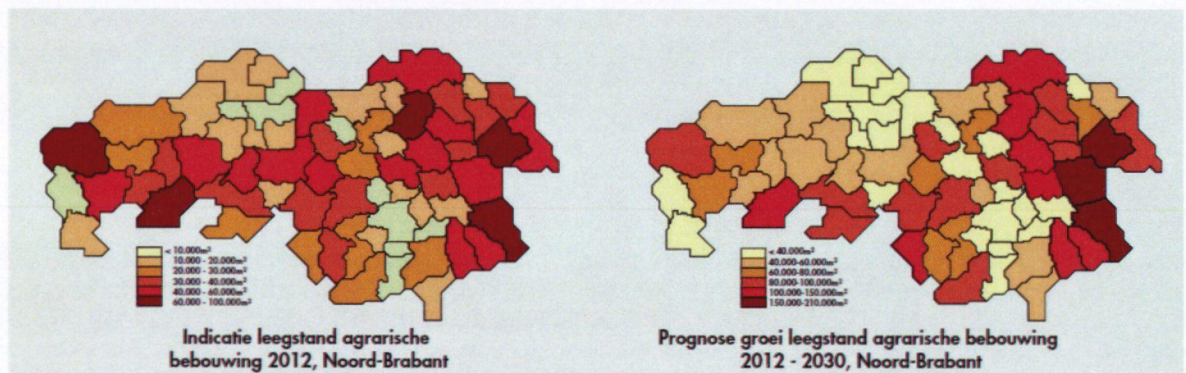
In maart 2014 werd het rapport "Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied" gepubliceerd. De onderzoekers van Alterra schetsen een prognose waarbij 24.000 bedrijven zullen stoppen en ongeveer 32 miljoen m² gebouwen zijn functie verliest. Daarvan krijgt naar verwachting ongeveer acht miljoen m² een blijvende woonfunctie. Ongeveer vier miljoen m² zal weer voor agrarische doeleinden gebruikt worden omdat de bebouwing jong is (na 2000). De inschatting is dat ongeveer 20% van de overige vrijkomende vierkante meters een nieuwe functie zal kunnen krijgen en dus in aanmerking komt voor transformatie en herbestemming. Dan blijft er nog veertien miljoen over waar naar verwachting geen nieuwe gebruiker voor is. Leegstand op grote schaal betekent zowel verlies aan kapitaal als aan kwaliteit.

De hoeveelheid en aard van de vrijkomende bebouwing in Nederland is niet overal gelijk. In de provincies Brabant, Overijssel en Gelderland is het probleem het grootst.

2.2 Leegstand agrarisch vastgoed Noord Brabant

In maart 2016 heeft Alterra op verzoek van de provincie Noord-Brabant het rapport "Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant" gepubliceerd. Dit onderzoek is gericht op de provincie Noord-Brabant.

In onderstaande tabellen staat de indicatie voor Noord-Brabant:



Wat betekent leegstand van agrarisch vastgoed voor de betrokkenen en voor de leefomgeving?

Te zien is dat in het Land van Heusden en Altena de leegstand relatief kleiner is dan in bijvoorbeeld Oost-Brabant. Het gaat echter nog steeds om een verwachte leegstand van ongeveer 16.000 m².

Problematiek vrijkomende agrarische bedrijven

In het rapport van Alterra wordt de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijven uiteengezet.

Verloedering en verrommeling

Veel bedrijfsgebouwen die vrijkomen zijn na 1965 gebouwd, groter dan voorheen, vaak niet karakteristiek (wel eventueel voor de periode waarin ze zijn gebouwd) of visueel aantrekkelijk en hebben merendeels nog asbestdaken. De problematiek is groter dan voorheen omdat er grotere bouwvolumes vrijkomen ten opzichte van eerdere periodes. Kansen en mogelijkheden voor hergebruik voor deze gebouwen zijn vaak beperkt.

Een kwart tot de helft van de vrijkomende bedrijfsgebouwen zal waarschijnlijk maar hergebruikt worden. De overige bedrijfsgebouwen zullen niet tot nauwelijks gebruikt worden en waarschijnlijk ook niet meer worden onderhouden.

Dit leidt op den duur tot verval van de gebouwen en verloedering van het erf en de omgeving. Als dit op een enkel erf gebeurt ervaart men dit niet als problematisch, maar als het op grote schaal voorkomt dan komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan en wordt het landelijk gebied minder aantrekkelijk voor zijn bewoners en bezoekers. Dit terwijl tegelijkertijd toerisme en recreatie een steeds belangrijker onderdeel van de economie wordt.

Asbest

Een bijkomend probleem van het ontbreken van gebouwenonderhoud is de vervuiling door asbestdaken. Veel vrijkomende en vrijgekomen bedrijfsgebouwen dateren uit de tijd dat er volop asbesthoudende platen gebruikt werden voor de daken en de wanden. Met het verstrijken van de jaren raken asbestdaken op den duur verweerd. Deze daken worden niet altijd vervangen, omdat de functie van het dak door verwerking niet direct wordt aangetast. Een verweerd dak kan daardoor lange tijd het milieu vervuilen. De Rijksoverheid voert vanaf 2024 naar verwachting een verbod op asbestdaken in. Particulieren, bedrijven en (overheids-)instellingen mogen geen asbestdaken meer bezitten.

Woon- en leefklimaat

Agrarisch hergebruik is op sommige locaties ongewenst of niet mogelijk, omdat dicht bij burgerwoningen, natuurgebieden of dorpskernen liggen.

Illegale activiteiten

De laatste jaren worden ook steeds meer leegstaande bedrijfsgebouwen gebruikt voor illegale criminele activiteiten, zoals druglabs en het dumpen van drugsafval. Vooral in Brabant speelt de problematiek van de ondermijning.

Werkgelegenheid

Het verdwijnen van agrarische bedrijven betekent ook dat de werkgelegenheid terugloopt en dat de plattelandseconomie onder druk komt te staan als daarvoor in de plaats geen andere werkgelegenheid terugkomt.

Marktwerking

De overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen betekent ook dat sommige locaties moeilijk te verkopen zijn. De te rooskleurige verwachtingen van de eigenaar ten aanzien van de waarde van de gebouwen kan leiden tot financiële en sociale problemen ingeval de verkoopopbrengst de schulden niet kan dekken.

2.3 Oorzaken grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Er is landelijk gezien een aantal oorzaken aan te wijzen voor de grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. Deze oorzaken hangen ook met elkaar samen. De akkerbouw en veehouderij zijn aan het veranderen. Bedrijven worden gemiddeld groter en meer divers en tegelijkertijd komen er minder bedrijven.

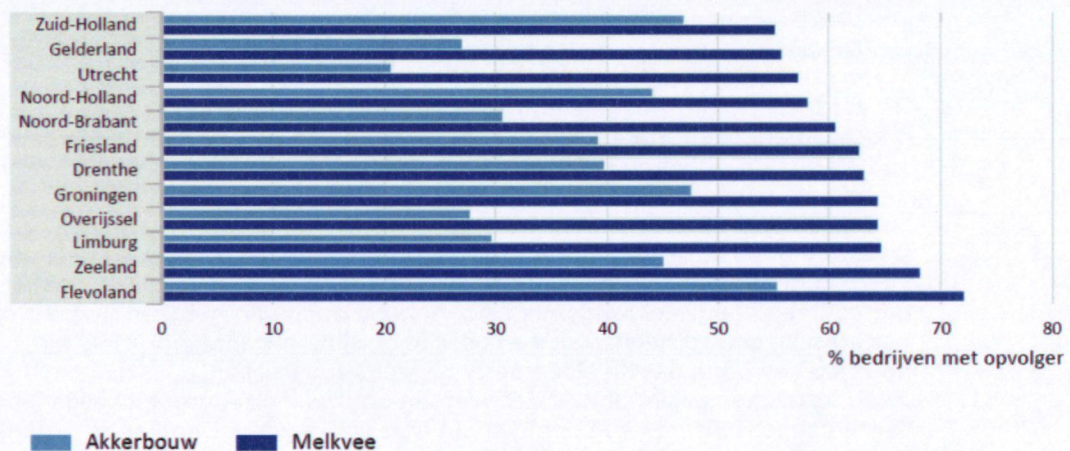
Schaalvergroting

De schaalvergroting leidt er toe dat boeren die willen uitbreiden land en rechten opkopen van stoppende boeren. Interesse in de erven is er niet altijd, waardoor een deel van de bebouwing niet meer gebruikt wordt voor agrarische bedrijvigheid. De bebouwing blijft functieloos achter en komt leeg te staan.

Ook als stallen worden gekocht voor de veeteelt blijft soms de woonboerderij leeg, omdat de techniek het mogelijk maakt meer land en vee te beheren met minder mankracht. De verkoopbaarheid ligt ook aan het soort bedrijf en de locatie. Verouderde bedrijven zijn slechter te verkopen.

Bedrijfsbeëindiging

Een andere oorzaak voor de leegstand in het landelijk gebied is dat veel boeren besluiten te stoppen. Sommige omdat ze geen opvolging hebben, dan wordt in bepaalde gevallen het woonhuis nog wel bewoond, maar blijven de stallen en schuren leeg. In andere gevallen komen hele erven leeg te staan. Andere boeren stoppen omdat de investeringskosten om te voldoen aan nieuwe regelgeving te hoog zijn. CBS cijfers november 2016 Noord-Brabant tonen aan dat 40% van de melkrundveebedrijven met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder geen opvolger heeft. Dit geldt voor 69% van de akkerbouwbedrijven.



Volgens het CBS is vooral op grote en middelgrote bedrijven vaak nog wel een opvolger beschikbaar. Van de grote bedrijven heeft landelijk 70% een opvolger, van de middelgrote bedrijven bijna 50%. Voor de kleine bedrijven ligt het percentage bedrijfsopvolgers rond de 30%. Daarentegen ziet de ZLTO door de doorontwikkeling van bedrijven die door gaan dat een deel van de locaties door agrariërs als nevenlocatie wordt aangekocht of voor de ontwikkeling van een bedrijfstak in een samenwerkingsverband met ondernemers aangekocht wordt.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben verder 7 juli 2017 ingestemd met een maatregelenpakket voor de versnelling transitie in de veehouderij sector in Noord-Brabant. Veehouders met verouderde stallen moeten er versneld voor zorgen dat deze worden gemoderniseerd. Bedrijven die nu al voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting moeten uiterlijk op 1 januari 2022 (was: 2028) voldoen aan de Verordening natuurbescherming. De verwachting is dat door deze maatregelen een aantal bedrijven eerder zullen stoppen en dat er ook extra bedrijven stoppen.

Uitbreiding schakel in productieketen

Veel groeiende bedrijven, voornamelijk in de akkerbouw, nemen schakels uit de keten over waardoor ze steeds meer invloed hebben op het productieproces. Deze ontwikkeling vraagt andere gebouwen en energievoorziening.

Huidige stallen en schuren voldoen niet altijd aan deze vraag en daarom komen oude stallen en schuren leeg te staan van boeren die nog in bedrijf zijn en wordt er tegelijkertijd nieuw gebouwd.

2.4 Wat zijn de belemmeringen en kansen bij erftransformaties

In het rapport van Alterra "Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant" inzake leegstand van agrarisch vastgoed Noord-Brabant worden ook de belemmeringen en kansen van erftransformaties uiteengezet.

Als belemmeringen voor erftransformaties worden genoemd:

- 1) Overschatting van de kansen en vraag.
 - De eigenaar heeft de veronderstelling dat na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen nog meer waarde hebben dan de daadwerkelijk waarde.
 - Kansen voor hergebruik zijn beperkt en verschillen per gebied.
 - Voor een deel van de bedrijfstakken die geschikt zijn voor vestiging in VAB's kan er sprake zijn van een verzadiging van de markt.
 - De eigenaren weten niet altijd welke potentie en welke beperkingen de vrijkomende locaties hebben voor hergebruik.
- 2) De agrariër is te laat begonnen met afbouwen. Een deel van de ondernemers heeft moeite met het accepteren van de beëindiging en gaat vaak tegen beter weten in langer door. Ook worden de financiële aspecten bij bedrijfsbeëindiging vaak onderschat.
- 3) Sloop van bedrijfsgebouwen is kapitaalvernietiging, vraagt een financiële investering en vergt mentale kracht. Eigenaren hebben vaak geen geld over voor sloop en/of asbestsanering. Investerings in sloop leveren vaak niet meteen een financieel rendement op. Afstand doen van hetgeen de boer op het erf opgebouwd heeft, kan een psychologische barrière zijn. Ook zijn betrokkenen bang dat bij sloop de bouwrechten vervallen.
- 4) Goed instrumentarium of marktconcepten ontbreken om grootschalige sloop te bekostigen. Slechts een deel van de agrarische gebouwen kan met ruimte voor ruimte of door het toestaan van nieuwe functies gesloopt worden.
- 5) Het proces van erftransformatie kent lange en onzekere procedures en kost veel geld. Realisatie van een andere functie in de gebouwen gaat gepaard met veel kosten voor leges, slopen overtollige bebouwing, saneren asbestdaken en extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Procedures tot wijziging van bestemming en de uiteindelijke toestemming tot hergebruik duurt lang. Banken zijn verder terughoudend in de financiering van nieuwe innovatieve bedrijfsconcepten voor zowel agrarische als niet agrarische innovaties.
- 6) Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen. VAB beleid en bestemmingsplannen beschrijven vaak wat wel mag en zijn normatief. Plattelandseconomie wordt echter multifunctioneler. Nieuwe (nog niet bekende) initiatieven dienen zich aan.

Daarnaast kunnen we nog de volgende belemmeringen opnoemen:

- 7) Een groot deel van de stoppers heeft incurante opstallen. De waarde van de opstallen is vaak beperkt vanwege het niet voldoen aan milieu- en dierwelzijnseisen. Alleen courante / moderne bedrijven worden hergebruikt voor de agrarische sector.
Hergebruik van een vrijkomend agrarisch bedrijf, anders dan agrarisch hergebruik, is niet makkelijk. Initiatiefnemers stuiten vaak op regelgeving en bestemmingsplannen. Veel provincies (waaronder Noord Brabant) zijn nog enigszins terughoudend als het aankomt op het toelaten van nieuwe functies in het landelijk gebied. Daarnaast is er vaak sprake van lange planologische procedures ten aanzien van veranderingen van een bestemming.

- 8) Een niet-ruimtelijk aspect dat voor een ondernemer wel een grote rol speelt bij het stoppen van een agrarische onderneming en/of het slopen van opstallen is het fiscale aspect. Hierbij spelen bijvoorbeeld overwegingen over eventuele aftrekbaarheid van sloopkosten een rol.

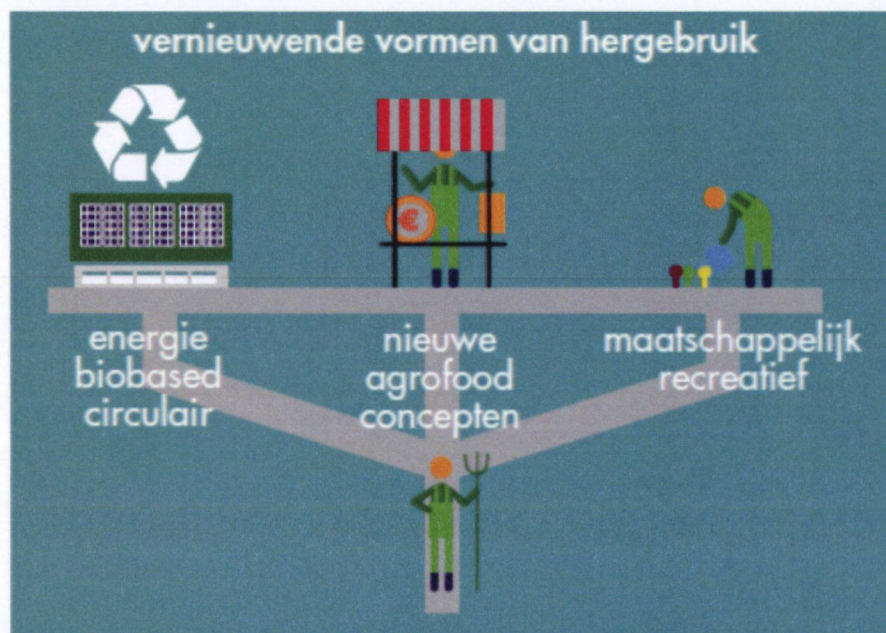
Daarnaast moet bij het staken van (een deel van) de onderneming, de stakingswinst berekend worden. Stakingswinst is het verschil tussen de boekwaarde van de onderneming en de werkelijke waarde op het moment van overdracht of bedrijfsbeëindiging.

De stakingswinst maakt deel uit van het inkomen van de gestopte ondernemer in het jaar van staking, hierover dient inkomstenbelasting betaald te worden. Bij agrariërs speelt daarbij mee dat een belangrijk deel van de waarde in gronden zit. Het kan bij de afrekening om significante bedragen gaan. Ook bij verandering van activiteiten kunnen fiscale gevolgen optreden.

Daar past geen standaardbeleid van wat wel en niet mag bij. Er is meer ruimte voor lokaal maatwerk nodig. Bij vergunningverlening is er vaak sprake van een sterke juridisering van het proces. Flexibel omgaan met regels is dan lastig.

Als kansen voor erftransformatie worden in het rapport van Alterra genoemd:

- 1) Energietransitie. De transitie van energie uit fossiel bronnen naar hernieuwbare bronnen krijgt verder vorm. Deze ontwikkeling zal voor een toename van het aantal windturbines, zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking in het landelijk gebied zorgen.
- 2) Biobased en circulaire economie. In de agrofoodsector is biobased economy de komende jaren sterk in opkomst. In samenwerking met de chemische en technische sectoren worden onder meer voedsel, grondstoffen en energie op hoogwaardige wijze uit biomassa ge(co) geproduceerd. Ook circulaire economie biedt mogelijkheden.
- 3) Nieuwe agrofood concepten. Een deel van de boeren kiest nu en in de toekomst bewust voor een andere richting en oriënteert zich meer op de (nabije) omgeving en niet primair op productieverhoging. Milieu, landschap, educatie en recreatie zijn dan ook belangrijke doelen op deze bedrijven. Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschaliger, met een kortere keten tussen producent en consument.



Op welke wijze kunnen we omgaan met dit vraagstuk?

In Noord-Brabant ligt een grote opgave in het slopen van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het saneren van asbestdaken.

Inzetten op hergebruik blijft zeker nodig, maar het enkel zoeken van de oplossing in hergebruik en meer toestaan op het platteland is een te simpele en weinig effectieve benadering.

Het vraagstuk vraagt om een integrale en gebiedsgericht benadering met een samenhangend stelsel van maatregelen en acties gericht op zowel hergebruik als sloop. De betrokken partijen dienen gezamenlijk de handschoen op te pakken en samen te werken op het gebied van:

- Bewustwording en ondersteuning
- Wegnemen van belemmeringen
- Ontwikkelingsgericht werken

2.5 Brabantse Aanpak Leegstand

De provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2016 het document "Brabantse Aanpak Leegstand" opgesteld. Dit document betreft de aanpak van leegstand van zowel winkels, kantoren, maatschappelijk vastgoed en agrarische bedrijven. Zie voor cijfers bijlage 4. De aanpak van leegstand vraagt om inzet van instrumentarium. De provincie wil de plancapaciteit terugbrengen en transformaties, sloop en herbestemming stimuleren. Voor beide doelen is provinciaal instrumentarium beschikbaar. De effectiviteit verschilt van instrument tot instrument.

Bijgaande tabel geeft aan welk provinciaal instrument in welke fase aan de orde kan zijn.

Richting geven*)	Beweging stimuleren*)	Mogelijk maken*)
Gemeenten en provincie aan zet	Eigenaren en nieuwe ruimtegebruikers aan zet	Financiers aan zet
<u>Provinciaal instrument:</u> <ul style="list-style-type: none"> · Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte zijn kaderstellend · Taksforce ondersteunend aan gemeenten bij hun visievorming en aanpassing verordening · Effectiever gebruik 'ladder voor duurzame verstedelijking' · Afspraken maken, (de) en (vraaggericht) programmeren bevorderen, plus toezien naleving · Ondersteuning bij toezicht en handhaving in buitengebied en eventueel stedelijk gebied (bedrijfslocaties) · Leegstandsafspraken samen met gemeenten ook borgen in andere gremia, zoals Regionale Ruimtelijk Overleggen. 	<u>Provinciaal instrument:</u> <ul style="list-style-type: none"> · Ondersteuning eigenaren en nieuwe ruimtegebruikers in beginstadium planproces (processteun) · Helder communiceren mogelijkheden en onmogelijkheden vanuit provinciale optiek · Deelnemen in lobby op thema's waardoor in beweging komen aantrekkelijker wordt (bijvoorbeeld fiscale lobby) · regie pakken om partijen bij elkaar te brengen of tot beweging te komen (parkmanagement, bedrijvenloketten, e.d.) · Pilots en (sub)regionale aanpak stimuleren · Kenniscirculatie transformaties, best practices, ervaringen uit living labs, e.d. 	<u>Provinciaal instrument:</u> <ul style="list-style-type: none"> · m² voor m² regelingen effectief inzetten, ook voor stedelijk gebied · Bestaande financiële regelingen effectief benutten, vooral landelijk gebied · Nieuw instrumentarium samen met anderen ontwikkelen: · Inzet Ontwikkelbedrijf voor transformaties · Handreiking nul-Euro sloop om transformatiekosten te minimaliseren

De provincie geeft aan dat de bestaande Verordening Ruimte goede mogelijkheden biedt. Als gemeenten in de praktijk aanlopen tegen knelpunten die met provinciale regelgeving te maken heeft, is de provincie aan de hand van bepaalde casuïstiek bereid een besluit tot aanpassing te nemen.

3. Beleidskader

3.1 Verordening Ruimte provincie Noord Brabant

Het buitengebied van de gemeenten Aalburg, Woudrichem en Werkendam valt onder het Gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie Noord-Brabant het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van de landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Indien er een agrarisch bedrijf leegkomt, biedt de Verordening Ruimte mogelijkheden tot hergebruik van de locatie. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant staat kleinschalige niet-agrarische functies toe binnen het huidige bouwperceel, zij het dat bedrijvigheid wel binnen milieucategorie 1 en 2 moet vallen. Ontwikkeling van grootschalige voorzieningen, industrie en detailhandel zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verkeerseffecten niet wenselijk in het landelijk gebied. Wat betreft de functie wonen wil de provincie voorkomen dat er zelfstandige woningen ontstaan die als afzonderlijke woonfuncties op de markt aangeboden kunnen worden. Afwijking daarop is de Ruimte-voor-ruimte-regeling, waar in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie mag plaatsvinden. Op locatie van de vrijkomende agrarische erven is het creëren van extra wooneenheden niet toegestaan (met uitzondering van cultuurhistorische panden).

De mogelijkheden zijn beschreven in de artikelen 7.7. Wonen, 7.10 Niet agrarische functies (bedrijven), 7.11 agrarisch technisch hulpbedrijf en aanverwant bedrijf. 7.13 recreatieve bedrijven. 7.14 horeca en maatschappelijke voorzieningen en 7.15 tuincentra.

Navolgend wordt verder ingegaan op de regels voor de afzonderlijke mogelijkheden voor hergebruik.

Gebruik als burgerwoning

De voormalige bedrijfswoning kan als burgerwoning worden bestemd onder de voorwaarden dat er géén splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is, gerelateerd aan de woonfunctie dat er sprake is van overtollige bebouwing. Een uitzondering voor het verbod op splitsing betreft cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Of het om cultuurhistorische bebouwing gaat, moet aangetoond worden aan de hand van een gemeentelijke erfgoedkaart of als die er niet is, aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Het bouwvlak voor de bestemming Wonen moet teruggebracht worden tot 1.500 m² en er mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mag zijn). Dit is opgenomen in de regionale regeling kwaliteitsverbetering.

In bepaalde gevallen kan dit vergroot worden naar een bestemmingsvlak van maximaal 5.000m² waarbij maximaal 500 m² aan voormalige bebouwing mag blijven staan. Het één en ander dient gemotiveerd te worden (er moet geen sprake zijn van overtollige bebouwing, de bijgebouwen moeten ten behoeve van het woongenot zijn) en er dient een landschappelijk inpassing te komen. Als randvoorwaarden willen we verder stellen dat er sprake moet zijn van legale bebouwing die kwalitatief nog in goede staat is.

Niet agrarische functies

Niet agrarische functies kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Voorwaarden zijn dat het bouwperceel ten hoogste een omvang van 5.000m² heeft, en de functies behoren tot de milieucategorie 1 of 2 (gebaseerd op de VNG brochure).

Deze omvang sluit aan op de regeling voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied. Er mag geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie komen en geen zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m². Ook mag de vestiging niet leiden tot splitsing in twee of meer zelfstandige bedrijven.

Recreatiebedrijven.

Een recreatiebedrijf is "een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie, mede daarbij behorende voorzieningen". Een verblijfsrecreatief terrein is een kampeerterrein, of een terrein ten behoeve van recreatiewoningen. Dagrecreatie kan zijn een speeltuin, een museum, een golfbaan, een kinderboerderij of een combinatie hiervan. De omvang van de bebouwing mag maximaal 1,5 hectare bedragen in de groenblauwe mantel. Voor de vestiging van een recreatiebedrijf in gemengd landelijk gebied geldt geen harde limiet van 1,5 ha. Bij de bouw van recreatiewoningen moeten de woningen bedrijfsmatig worden beheerd. Bij kinderboerderijen moet aandacht besteedt worden aan veterinaire aspecten ten opzichte van bestaande veehouderijen.

Horeca en maatschappelijke voorzieningen

Het begrip Horeca is omschreven als "het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel of groepsaccommodatie of het bedrijfsmatig aanbieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar".

Een maatschappelijke voorziening is: educatieve sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorziening.

De omvang van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 hectare.

Tuincentra

Onder voorwaarden is de vestiging van een tuincentrum in de kernrandzone mogelijk. Het gaat hier om een specifieke vorm van detailhandel. Er moeten regels gesteld worden ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel. Er moeten adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen worden getroffen.

3.2 Besluit omgevingsrecht

Het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een algemene maatregel van bestuur op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het Bor bevat een lijst met mogelijkheden om al dan niet tijdelijk af te wijken van de geldende situatie. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen. Voor hergebruik van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende mogelijkheden opgenomen:

1. *Gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor logiesfuncties voor werknemers of opvang asielzoekers/vreemdelingen*
2. *Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen* *Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar*

Het Bor biedt voor het eerst de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van de bestemming middels de korte vergunningsprocedure.

Het gaat om ander gebruik of verbouwing van een bestaand gebouw. Ook deze regeling is bedoeld om leegstaande panden sneller weer in gebruik te nemen. Het volgen van de korte procedure voor tijdelijk gebruik is helemaal nieuw. Voorheen diende hiervoor de lange procedure gevolgd te worden. Ook de maximale termijn van de afwijking is nieuw: 10 in plaats van 5 jaar. Aan de omvang van de bouw of verbouw of van het gebouw worden geen voorwaarden gesteld. Wel dient feitelijk en aannemelijk te zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

3.3 Beperkingen provinciaal beleid in de praktijk vanuit oogpunt gemeenten

Voor een aantal initiatieven zijn de regels van de verordening ruimte bruikbaar. Echter in de praktijk zijn enkele voorwaarden te stringent. Daarnaast is de Verordening vrij normatief. In bijlage 7 staan de knelpunten schematisch aangegeven

Gebruik als burgerwoning.

Bij herbestemming naar de bestemming "wonen" blijkt de sloopverplichting van overtollige bebouwing (er mag maximaal 200m² bijgebouwen aanwezig blijven) vaak een hindernis te zijn. Dit is gebaseerd op het regionale afsprakenkader voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit willen we verruimen, onder voorwaarden, tot maximaal 500m². Hierbij dient wel een extra kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Op deze manier wordt de drempel om een Vab om te zetten naar een woonbestemming verlaagd. Sloop van bedrijfsgebouwen draagt bij aan de kwaliteit van het buitengebied. Maar wie betaalt dat? Voormalige agrariërs zullen niet snel overgaan tot sloop, gelet op de hoge kosten en geringe opbrengsten. Vaak zien ze dit ook als kapitaalsvernietiging.

Daarnaast zou het bij grote woonpanden ook wenselijk zijn deze te kunnen splitsen, ook indien het geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft. Dit mits het past binnen het woningbouwprogramma en mits de inhoud van de woning voldoende groot is.

Kwekerijen

Voor Aalburg zijn de handelskwekerijen gebiedseigen bedrijven. In de beleidsnotitie (nieuw)vestiging kwekerijen van 29 oktober 2008, is een concentratiegebied aangegeven waarbinnen onder voorwaarden de nieuwvestiging van kwekerijen mogelijk is.

Niet agrarische functies

Bij hergebruik voor een bedrijvenbestemming dient het agrarisch bouwvlak teruggebracht te worden tot 5.000m². In een aantal gevallen is dit niet toereikend. Als een bestaand agrarisch bouwvlak 1,3 ha groot is en bebouwd, dient er een flink deel van het bouwvlak ontruimd te worden. Ook hier is de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing vaak een beperking. Niet altijd zijn de huidige opstallen te hergebruiken, maar is behoefte aan vervanging door nieuwbouw.

Verder zijn er ook verzoeken van bedrijven die in categorie 3 vallen. Zoals een aannemer/houtbewerker. Niet alle bedrijvigheid is wenselijk in het buitengebied, maar bedrijven die passen in het buitengebied moeten in bepaalde gevallen een hogere milieucategorie kunnen hebben. De provincie Noord-Brabant hanteert een strikte toepassing van haar Verordening Ruimte. Er kan met name ten aanzien van het strak hanteren van milieucategorieën sprake zijn van principieel uitsluiten van bepaalde functionele gebruiksmogelijkheden die vanuit een kwalitatieve benadering niet te verklaren zijn.

Uit oogpunt van milieuzonering zijn er in het buitengebied tal van situaties waar de feitelijke afstand tussen een her te gebruiken locatie en het dichtstbijzijnde gevoelige object minimaal 50 meter is en dus vanuit milieu ook categorie 3.1 bedrijven acceptabel zouden kunnen zijn.

Onder voorwaarden zou het ook mogelijk moeten zijn om meerdere (kleinschalige) bedrijven toe te staan op één locatie. Bijvoorbeeld bedrijfjes die in elkaars verlengde liggen of elkaar versterken. Met internet mogelijkheden voor bijvoorbeeld ateliers waar meerdere bedrijfjes gevestigd zijn.

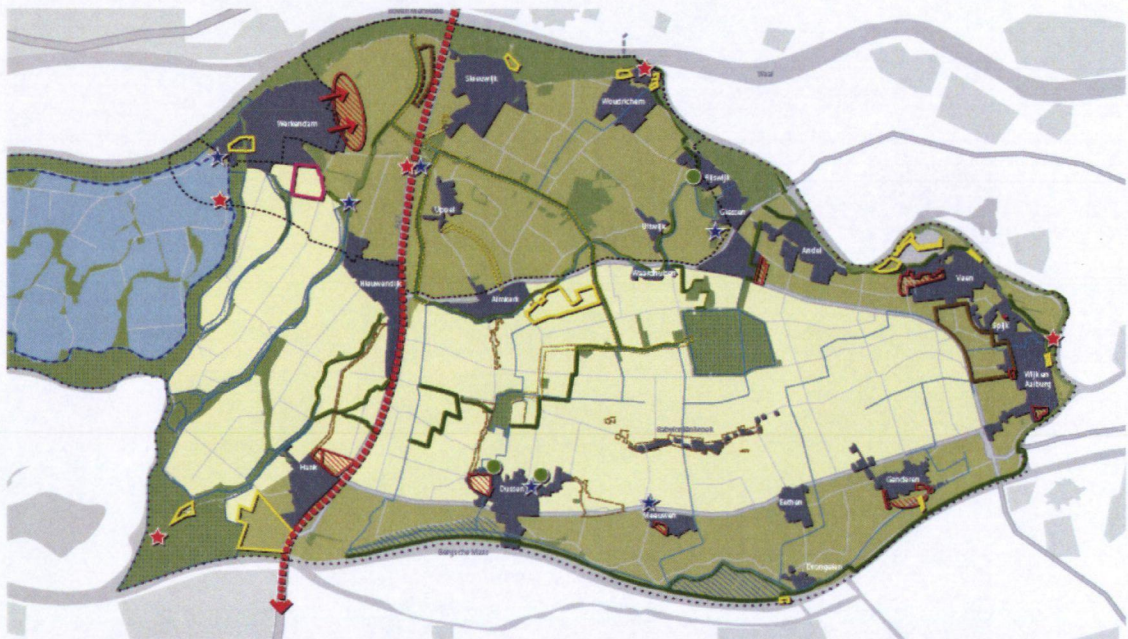


4. Gebiedsgericht beleid

Het is gewenst met de drie gemeenten nieuw beleid te maken voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen. Zowel door de gemeenten als door de ZLTO is ook aangegeven dat er ook bij nieuwe activiteiten gekeken moet worden naar de aard en kwaliteiten van een gebied. Er zijn argumenten aanwezig om gebiedsgericht beleid op te stellen.

Het Land van Heusden en Altena, waar de drie gemeenten deel van uitmaken, is een overwegend agrarisch gebied. Uit de Nota Economische zaken van de drie gemeenten blijkt het grote belang van deze sector voor de economie van het gebied. Het Land van Heusden en Altena is ook een totaal ander gebied dan het oosten van Brabant. Intensieve veehouderijen zijn hier uitzondering en de omgeving is niet overbelast zoals dat in het oosten wel het geval is.

De drie gemeenten hebben in 2013 gezamenlijk een structuurvisie Land van Heusden en Altena vastgesteld. Met betrekking tot het buitengebied is in de structuurvisie een tweedeling gemaakt in Primair agrarisch gebied (geel op kaart) en Gemengde Plattelandseconomie (groen op kaart).



Heldere ontwikkelingszones

Primair agrarisch gebied: in dit gebied willen de gemeenten primair de openheid handhaven. De gemeenten streven naar functies die extensief gebruik maken van dit gebied, of intensief op een wijze die past in een landschappelijke omgeving zoals akkerbouw, vollegrondsteelt of grondgebonden veehouderij. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen die gepaard gaan met bebouwing zijn niet wenselijk op deze plek. In dit gebied zijn landschappelijke en natuurlijke waarden aanwezig, juist vanwege de openheid. Deze waarden willen de gemeenten graag behouden.

In de primair agrarische gebieden blijft er behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en aan de doorgroei van agrarische bedrijven. De agrarische sector heeft in dit gebied het primaat. Agrarisch hergebruik wordt hier nagestreefd. Pas indien agrarisch hergebruik niet mogelijk is, door bijvoorbeeld verouderde gebouwen of ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden kan aan herontwikkeling worden gedacht. Nieuwe functies mogen de agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven niet belemmeren.

Gemengde plattelandseconomie: in deze gebieden zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen in de vorm van bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte, landgoederen en integratie stad en land als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie, toegestaan, mits deze goed ingepast zijn in de groen-blauwe kwaliteiten op deze plek.

Van oudsher kenmerken deze zones zich door een kleinschalig landschap, met daarin de bebouwingsconcentraties, buurtschappen, werkgebieden, kernen en landschappelijke eenheden. Ontwikkelingen die dit kleinschalig landschap versterken, kunnen op basis van deze structuurvisie doorgang vinden. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt zoveel mogelijk gesaneerd. Er wordt rekening gehouden met omliggende bestaande functies.

Het gebiedsgericht beleid zal nader uitgewerkt gaan worden.



5. Oplossingen

5.1 Stimuleren mogelijkheden herbestemmen

Het bieden van een ruimere hergebruiksmogelijkheid is een oplossing die het meest bijdraagt aan de ontwikkeling van de lokale economie en leefbaarheid.

Randvoorwaarden

Algemene voorwaarde voor hergebruik is dat een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor hergebruik gelden de volgende algemene randvoorwaarden (deze randvoorwaarden komen grotendeels al uit de structuurvisie Land van Heusden en Altena):

- Het gebruik mag geen onevenredig afbreuk doen aan of onevenredig hinder/beperkingen opleveren voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen en mag geen belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven en voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven.
- De aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving, met name daar waar sprake is van bebouwingslinten en clusters;
- De aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- De aard en inrichting van het initiatief moet rekening houden met de kenmerkende cultuurhistorische waarden in het gebied;
- Het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast voor de omgeving. Parkeren dient altijd op eigen erf te worden geregeld; Het landbouwverkeer dient niet te worden belemmerd.
- Het initiatief moet zelf zorg dragen voor een goede afwikkeling van de waterhuishouding;
- Geen concurrentie bij herbestemmen met o.a. stedelijke functies die in een kern of centrum thuishoren (geen concurrentie centrumvoorzieningen en in stand houden voorzieningenniveau)
- Er moet een zorgvuldige omgevingsdialoog worden gevoerd.
- De regeling kwaliteitsverbetering landschap is van toepassing.

Visie op gewenst hergebruik

Recreatie/toerisme

De samenwerking in de Biesboschlinie focust zich de laatste tijd op duurzame vrijetijdseconomie. Doel is meer bezoekers naar de Biesboschstreek (= Biesbosch + schil erom heen, dus ook heel Altena) te trekken en ze er langer te laten verblijven. Dat is goed voor de bedrijven in de toeristisch-recreatieve sector, inclusief de toeleverende bedrijven. En daarmee ook voor de totale economie en leefbaarheid van het gebied.

Meer bezoekers trekken willen we op duurzame (of volhoudbare) manier die past bij het karakter van het gebied en het landschap en met focus op duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke verankering.

Overnachtingsmogelijkheden/ rustpunten/ horeca/ speeltuinen: om meer bezoekers te trekken is extra verblijfsaccommodatie wenselijk (bijvoorbeeld bed & breakfast en kleinschalig kamperen) en meer afstap/rustpunten in het agrarisch landschap en langs knooppunten.

De drie gemeenten hebben een visie en actieplan voor recreatie en toerisme vastgesteld "Ongezien, Ongewoon, Ongekend". Het doel van de visie is een versterkte groei door het intensiveren van extensieve recreatie en rekening houdend met de waardevolle kenmerken van het gebied. Er is ruimte voor meer kleinschalige verblijfsmogelijkheden en duurzame horeca.

Statische opslag

Dit betreft opslag/ stalling van goederen die geen frequente verplaatsing behoeven zoals auto's, boten, caravans, campers en oude tractoren. Buitenopslag en detailhandel is niet toegestaan. Dit betreft een voortzetting van bestaand beleid.

Burgerwoning

De functie van agrarische bedrijfswoning kan omgezet worden naar een burgerwoning. Met de verplichting tot sloop van overtollige bebouwing willen we de discussie aangaan met de provincie. Op dit moment kan onder voorwaarde maximaal 500m² blijven staan aan voormalige bedrijfsgebouwen, mits er sprake is van een landschappelijke inpassing. Dit is gebaseerd op het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap..

We willen de mogelijkheden onderzoeken of de oppervlakte aan bijgebouwen kan worden verruimd, zonder de hoofdbestemming Wonen geweld aan te doen. De bijgebouwen moeten ten dienste van het woongenot blijven. Daarnaast zal onderzocht worden of slopen van overtollige bebouwing op een andere manier bevorderd kan worden. Ook moet de mogelijkheid onderzocht worden onder welke voorwaarden een extra woning mogelijk is. Wellicht kan ook gekeken worden naar andere vormen van huisvesting zoals senioren en asielzoekers/ statushouders.

Bij splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij kan een woning intern worden toegevoegd indien dit bijdraagt aan het behoud van waardevolle panden.

Ook kan in concrete gevallen gebruik gemaakt worden van de regeling plattelandswoning (zie bijlage 3) Deze regeling heeft betrekking op een afgesplitste agrarische bedrijfswoning van een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf.

Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

Dit zijn bedrijven die passen in het buitengebied en een relatie hebben met de agrarische sector. Ze leveren goederen en diensten aan agrarische bedrijven danwel houden zich bezig met het telen van gewassen, houden van dieren of houden zich bezig met andere landbouw of natuurbouwkundige methoden. Vanwege de verbondenheid met het buitengebied zijn ze een gewenste functie op het platteland. De verkeersaantrekkende werking is vaak groot, waardoor de vestigingslocatie met name in relatie tot de wegcapaciteit afgewogen moet worden.

Nieuwe agrofoodconcepten

De provincie Noord-Brabant wil in 2020 tot de meest innovatieve, duurzame en slimme agrofoodregio's van Europa behoren. Met een agrofoodsector die voedsel produceert met respect voor natuur en milieu én voor gezondheid en welzijn van mens en dier. Agrofood gaat over alles wat de agrarische sector voortbrengt en waar consumenten van genieten. Van de productie tot het bewerken, verwerken, vermarkten en distribueren ervan. Dit betreft een nieuwe functie in het buitengebied.

Duurzame energie

Mede door nieuwe technieken komen er steeds meer mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie. Hierbij is te denken aan zonnepanelen en andere vormen van duurzame energieopwekking in het buitengebied. De huidige bestemmingsplannen Buitengebied en de Verordening Ruimte bevatten geen mogelijkheden voor de realisatie van velden met zonnepanelen. Zonnepanelen op daken zijn mogelijk indien het binnen de huidige toegestane bouwhoogte past. We willen geen grootschalig windmolenpark in het gebied.

Hiertoe zijn in regionaal verband tussen regio West Brabant en de provincie afspraken gemaakt.

Educatie, zorg, kinderopvang en overig maatschappelijk

Het buitengebied van de drie gemeenten biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten, zoals een zorgboerderij of andere particuliere woon- en zorgvoorzieningen (kinderopvang, hersteloord en dergelijke).

Bedrijven

Ons algemene uitgangspunt is dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied thuis horen in een kern of op een bedrijventerrein. Het moet daarnaast mogelijk zijn om ook in VAB's bedrijven toe te staan. Daarbij moet herbouw van bedrijfsgebouwen tot de mogelijkheden horen. Het kan gaan om bedrijven die passen in het buitengebied, zoals met name in Aalburg handelskwekerijen en een groothandel in bloemen en planten of andere agrarische producten. Daarnaast kan, mits het internet in het buitengebied goed is geregeld, gedacht worden aan werkplaatsen/ateliers en datacentra. Voor de aanleg van een glasvezelnetwerk in het buitengebied is inmiddels met de drie gemeenten een campagne opgestart in samenwerking met de maatschappij voor breedband in Brabant (mabib). Ook moet er ruimte zijn voor *innovatieve* bedrijven. Daarnaast moet er ruimte zijn voor ambachtelijke werkplaatsen als timmerbedrijven en metaalbewerking, mits niet te grootschalig en passend in de omgeving. Daarnaast moet er ruimte zijn voor bedrijven die weliswaar formeel in milieucategorie 3 vallen, maar qua overlast en uitstraling te vergelijken zijn met categorie 2. Ook kan milieucategorie 3.1 toegestaan worden voor bedrijven met een relatie met het buitengebied of bedrijven die passen in de omgeving. De Verordening ruimte staat nu maximaal bedrijven in milieucategorie 2 toe en verwijst daarbij naar het beleid voor bedrijven in kernen landelijk gebied. Maar juist in het buitengebied is er vaak meer ruimte en zijn afstanden tot woningen vaak groter dan in de kernen. Voor overige, hier niet genoemde bedrijvigheid, zal maatwerk worden verricht. Bij maatwerk zal wel duidelijk gecommuniceerd worden wat de eindsituatie is en wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Dit geldt voor alle vestigingen op elk gebied of het nu een bedrijf wordt of bijvoorbeeld een zorgboerderij of recreatief bedrijf.

Uitbreiding bestaande agrarische bedrijven

De ZLTO stelt voor om VAB's te kunnen inzetten ten behoeve van agrarische bedrijven die tegen de planologische grenzen van de Verordening ruimte aanlopen (bedrijven met een bouwvlak groter dan 1,5 hectare bouwvlak). Door een VAB te slopen en planologisch op te heffen kan de oppervlakte toegevoegd worden aan een ander bouwvlak (salderen van bouwmogelijkheden).

Bouwvlakken van agrariërs moeten kunnen worden vergroot, in specifieke gevallen wellicht vergroten door meerdere bouwvlakken van VAB's samen te voegen. Dit kan een maatwerkoplossing zijn die past bij een bepaald bedrijf en/of locatie. Ook pleit de ZLTO voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in ruil voor het inleveren van één of meerdere VAB locaties.

Dit voorstel wordt door de gemeenten onderschreven. Zie verder bijlage 2.

Combinatie van functies

In bepaalde gevallen moet in afwijking van de Verordening ruimte ook een combinatie van functies mogelijk kunnen zijn, indien dit past qua schaal en omvang en ook past in de omgeving (bijvoorbeeld initiatief herontwikkeling locatie Veldzicht waarbij ideeën zijn voor zowel agrofood, innovatie en kinderboerderij). Nu mag volgens de Verordening ruimte hergebruik niet leiden tot splitsing in twee of meer zelfstandige bedrijven.

Overig/ maatwerk

De hergebruiksmogelijkheden die hier worden genoemd betreft geen limitatieve opsomming. Er moet ruimte blijven bestaan voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen die op het moment van het opstellen van het beleid nog niet bekend zijn. Hierbij zijn de algemene randvoorwaarden van toepassing.

Gebruik instrument tijdelijke omgevingsvergunning

Vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan of vertaling van het beleid in een ander plan kan tijdelijk medewerking verleend worden aan het gebruiken van bestaande opstallen.

Daarnaast kunnen de VAB-locaties dienen als een broedplaats voor startende ondernemers of start ups. Uitgangspunt hiervoor is niet in eerste instantie de verloedering/ leegstand maar het leefbaar houden van het buitengebied. Voorgesteld wordt om te gaan werken met een omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijkend planologisch gebruik. Binnen de 5 jaar zal het bedrijf moeten bewijzen dat het levensvatbaar is. Na de 5 jaar moet de ondernemer de keuze maken of stoppen of verplaatsen naar het industrieterrein of de bestemming formeel wijzigen. Bij een wijziging van de bestemming, is conform de Verordening Ruimte, kwaliteitsverbetering aan de orde. Het moet duidelijk niet gaan om doorgroeilocaties.

5.2 Stimuleren van sloop

Naast de algemene voorwaarden zal bekeken moeten worden of er een mogelijkheid bestaat om de sloop van gebouwen zonder bijzondere kwaliteiten te bevorderen. Dit kan door een financiële tegemoetkoming of sloop-/bonusregeling.

Een voorstel voor een sloopbonus regeling (stenen voor stenen) is toegevoegd (bijlage 6) Daarbij kunnen bij omzetting naar de bestemming Wonen meer dan de maximale toegestane m² aan bijgebouwen gehandhaafd worden indien er een evenredig aantal m² wordt gesloopt. Dit kan tot maximaal 500m² aan bijgebouwen.

Nu mogen er geen extra woningen worden opgericht buiten stedelijk gebied behalve wanneer sprake is van Ruimte-voor-ruimte. Niet altijd kan (lokaal) worden voldaan aan de in artikel 7.8 gevraagde 'aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst'. Wij willen onderzoeken of er mogelijkheden zijn om een extra woning mogelijk te maken na extra sloop.

Daarnaast dient uitgezocht te worden in hoeverre het landschapsinvesteringsfonds een bijdrage kan leveren. In het kader van het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant is een fonds opgericht. Wellicht kan een sloopsubsidieregeling uit dit fonds betaald worden.

Voor verwijdering van asbestdaken heeft de Rijksdienst voor ondernemend Nederland een subsidieregeling opengesteld. Op 1 januari 2018 zal weer nieuw budget beschikbaar worden gesteld. Hierdoor is het mogelijk om weer nieuwe aanvragen in te dienen.

5.3 Mogelijkheden voor agrariërs onderzoeken om bouwvlakken te salderen

Voor de "blijvers" wordt onderzocht of een regeling kan worden opgesteld waarbij blijvende agrariërs een leegkomend bouwvlak kunnen gebruiken voor vergroting van het eigen bouwvlak, waarbij van het leegkomend bouwvlak alle bedrijfsbebouwing, op de bedrijfswoning na, wordt gesloopt en de bestemming wordt aangepast tot wonen. Zie verder het voorstel van de ZLTO hierover in bijlage 2.

5.4 Stimuleren bewustzijn agrariërs

Het is van belang om juist toekomstige stoppers te betrekken bij het beleid en ze bewust te maken van de problematiek. De eigenaar is primair verantwoordelijk voor zijn vastgoed. De ondernemer zal op tijd na moeten gaan denken over zijn toekomst en de gevolgen voor gebouwen en pensioen. In het kader van de herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Aalburg worden de eigenaren van Vab's of toekomstige Vab's benaderd. Ook kan de ZLTO een actievere rol spelen bij het informeren van de leden.

In het kader van de tijdelijke subsidieregeling VABIMPULS (initiatief van provincie, Brabant advies en Stimulus) zijn oktober/november 2017 alle bekende agrariërs in de drie gemeenten aangeschreven. VABIMPULS bestaat uit een kennisplatform, een voucherregeling en een inspiratiebox (www.vabimpuls.nl).

5.5 Onderzoeken mogelijkheden deelname Pilots

Onderzocht zal worden of dit project als Pilot kan worden aangemerkt bij de provincie Noord-Brabant in het kader van het project Leegstand op het platteland. Voor projecten die nu niet direct passen binnen de Verordening Ruimte, maar wel passen binnen de randvoorwaarden van het beleid kunnen dan separate ruimtelijke procedures worden opgestart.

Een andere mogelijkheid is te onderzoeken of dit beleid als pilot in het kader van de Omgevingswet kan worden aangemeld.



6. Verdere uitvoering

De volgende vervolgstappen moeten nu genomen worden:

1. Met de provincie zal na vaststellen van de notitie het overleg aangegaan worden om de knelpunten met het provinciaal beleid te bespreken en om ruimte te krijgen voor ruimer Vab beleid. De gemaakte afspraken zullen dan als toetsingskader gebruikt worden bij planologische procedures inzake het wijzigen van bestemmingen.
2. Het Gebiedsgericht beleid zal nader uitgewerkt worden. Dit zal naar verwachting na de fusie (2019) opgepakt worden.
3. Uitgezocht zal worden of er een verdere sloopbonus regeling kan worden opgesteld danwel of er een sloopfonds uit het fonds kwaliteitsverbetering landschap danwel of andere middelen kunnen worden ingezet.
4. Het voorstel bouwvlakken te salderen zal na vaststelling van deze notitie met de provincie besproken worden.
5. Nader onderzocht wordt of dit beleid als pilot kan worden aangemeld.

Literatuurlijst:

Verordening Ruimte 2014 en toelichting- provincie Noord-Brabant
Leegstand op het platteland - College van Rijksadviseurs november 2014
Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied- Alterra maart 2014
De toekomst van het platteland- Adjieds Bakas en Shah Sheikkarim 2015
Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Aalburg 2012
Toelichting Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Werkendam
Leegstand agrarisch vastgoed Noord Brabant, Alterra maart 2016
Structuurvisie Land van Heusden en Altena
Brabantse Aanpak Leegstand oktober 2016
Artikel CBS Op de meeste boerderijen geen bedrijfsopvolger 21-11-2016
VABIMPULS subsidieregeling

Bijlage 1

Cijfers drie gemeenten Land van Heusden en Altena

Rapport Leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant, Alterra

Oppervlakte agrarische bebouwing per gemeente:

Tabel 1. Areaal agrarische bebouwing naar bouwjaar in 2012 (* 10.000m² of ha)

Gemeente	< 1940	1940-1965	1965-1993	>1993	Totaal
Aalburg	1.8	2.0	8.8	5.2	17.9
Werkendam	3.4	3.2	7.0	5.7	19.2
Woudrichem	1.7	1.7	8.5	5.0	17.0

Tabel 2 Areaal agrarische bebouwing naar bedrijfstypen per gemeente (*10.000m²)

Gemeente	Akker bouw	Tuinbouw	Graasdier houderij	Hokdier houderij	Gemengd bedrijf	Onbekend	totaal
Aalburg	3.1	0.7	9.4	0.8	0.4	0.0	14.4
Werkendam	7.4	0.4	7.0	0.5	1.5	0.2	17
Woudrichem	3.4	1.4	7.5	1.3	1.0	0.0	14.7

Tabel 3 Niet agrarische bedrijvigheid op vrijkomende erven per gemeenten

Gemeente	Vab's 2000-2012 met niet agrarische bedrijvigheid		Totaal aantal Vab's 2000-2012	Percentage VAB's 2000-2012 met niet agrarische bedrijvigheid
	Aantal locaties	Areaal bedrijfsgebouwen		
Aalburg	4	0,1	33	12%
Werkendam	29	1.6	55	53%
Woudrichem	7	0.2	40	18%

Tabel 4. Indicatie Leegstand agrarisch vastgoed per gemeente (*10.000m2)

Gemeente	Vab's 2000-2012		Hergebruik		Zonder milieuvergunning		onbekend	Schatting leegstand
	aantal	Areaal	Woonhuizen	Bedrijfsgebouwen	Aantal	Areaal	Areaal	Areaal
Aalburg	33	2.3	1.5	0.1	10	0.2	0.5	0.7
Werkendam	55	4.7	1.6	1.6	16	0.9	0.6	1.4
Woudrichem	40	3.2	2.0	0.2	10	0.3	0.7	1.0

Tabel 5 Aantal locaties en areaal vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand in het landelijk gebied tussen 2012-2030 per gemeente (* 10.000m2)

Gemeente	Aantal locaties	Areaal vab's	Areaal woonhuizen	Agrarisch hergebruik	Niet agrarisch hergebruik	Indicatie leegstand
Aalburg	37	5.2	1.5	1.0	0.7	2.1
Werkendam	41	5.3	1.6	0.9	0.7	2.1
Woudrichem	45	4.7	2.0	0.2	0.6	1.9

Bijlage 2 Visie ZLTO op VAB Beleid

Visie op VAB namens ZLTO-afdeling Altena-Biesbosch (versie nov 2016)

De gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg bereiden zich voor op de fusie naar één gemeente. In voorbereiding hierop werken de gemeenten aan een één landbouwvisie voor de nieuwe gemeente. In aanloop naar het opstellen van een landbouwvisie hebben de gemeenten aan ZLTO-afdeling Altena-Biesbosch (hierna: ZLTO) gevraagd haar visie op de landbouw binnen het gebied kenbaar te maken. Een onderdeel hier van is het thema 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (hierna: VAB). ZLTO presenteert met dit document haar visie op VAB. Deze visie zal later deel uitmaken van de landbouwvisie welke door ZLTO later aan de gemeenten gepresenteerd wordt. Met deze visie deelt ZLTO haar inzicht en ervaring en hoopt zij dat de gemeenten de visie kunnen gebruiken als input voor de gemeentelijke landbouwvisie.

Beschrijving problematiek VAB in algemeen

Wij zien dat bij het ontstaan en bestaan van een VAB-locatie er verschillende oorzaken kunnen zijn. Deze oorzaken zetten we hier uiteen. Hiermee brengen we ook in beeld dat de VAB-problematiek niet alleen een ruimtelijk probleem is, maar ook een sociaal en een economisch probleem.

Door de vergrijzing van de agrarische sector zijn er steeds minder agrarische bedrijven. Dit komt doordat het minder vanzelfsprekend is dat kinderen van ondernemers het bedrijf overnemen omdat ze geen interesse hebben of onvoldoende perspectief zien. Soms stoppen ondernemers ook vanwege de financiële situatie. Stoppende ondernemers willen omdat ze gehecht zijn aan hun locatie in veel gevallen zo lang mogelijk op hun locatie blijven wonen. Daarnaast willen ze (gebruiks)opties open houden, zodat de waarde van de locatie behouden blijft. Wanneer zij hun locatie willen verkopen lopen ze er tegen aan dat de gebouwen agrarisch weinig tot niks meer waard zijn doordat het verouderde en/of kleine gebouwen zijn welke niet meer economisch rendabel zijn in de huidige markt.

Voor de ondernemer zelf representeert de locatie echter nog wel een gevoelswaarde, waardoor de meeste eigenaren niet overgaan tot sloop. Soms is er ook geen financiële ruimte om te slopen. Dan blijven de gebouwen staan bij gebrek aan andere mogelijkheden. Wanneer de locatie echt niet meer agrarisch bruikbaar is wordt er gezocht naar andere functies/oplossingen voor de locatie.

Beschrijving problematiek VAB in gebied Altena-Biesbosch

In het recent door Alterra gepubliceerde rapport 'Leegstand agrarisch vastgoed' werden voor de gemeenten de volgende oppervlakten leegstaande agrarische bebouwing (excl. glas) gepubliceerd:

- Werkendam en Woudrichem: 10.000-20.000 m² per gemeente
- Aalburg: <10.000 m² in de gemeente

Vergeleken met de rest van de provincie is de oppervlakte leegstaande agrarische bebouwing in de drie gemeenten laag volgens het Alterra rapport. Belangrijke reden daarvoor is dat er relatief weinig intensieve veehouderij voorkomt.

Maar ook in ons gebied komen er agrarische bedrijfsgebouwen vrij en die zullen niet allemaal agrarisch hergebruikt worden. We vinden dat er meer ruimte mag komen voor ander soortige activiteiten. Het is voor ons belangrijk dat ze géén belemmering vormen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven.

Uitgangspunt van ons standpunt is maatwerk en richtinggevend aan wat de (jonge) boer van de toekomst nodig heeft om zijn bedrijf economisch en duurzaam te kunnen uitoefenen. Wij zien het VAB-vraagstuk niet als los thema maar in het licht van de bedrijfsontwikkeling mogelijkheden van de sector.

In ons werkgebied is de problematiek van de agrarische bedrijfsbebouwing samen te vatten in twee opgaves.

- a) Er zitten nog relatief veel agrarische bedrijven in de linten. Deze bedrijven kunnen zich op de huidige locaties niet verder ontwikkelen. Daarnaast zou het in enkele gevallen voor de directe omgeving wenselijk zijn als deze bedrijven zouden verplaatsen naar het buitengebied. We willen dat deze bedrijven gefaciliteerd worden om hun bedrijven uit de linten te krijgen. Een ruimhartige invulling van het VAB beleid kan daarbij helpen.
- b) Aan de andere kant hebben we ook stoppende bedrijven in het agrarisch buitengebied. We willen het buitengebied zo veel als mogelijk als open (primair) agrarisch houden. Het is bovendien lastig om een andere functie in de bebouwing te huisvesten omdat ze ver van de kern liggen.

Visie ZLTO-afdeling Altena-Biesbosch op VAB

Ontwikkeling VAB-beleid

In onze ogen is er ruimte voor andersoortige activiteiten op vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Maar: blijvers in de agrarische sector zijn de belangrijkste belanghebbende in VAB-vraagstukken. Zij moeten geen belemmering ondervinden in hun benodigde bedrijfsontwikkeling bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving. Bij iedere aanvraag moet er dus getoetst worden wat de gevolgen zijn voor de agrarische bedrijven. Dan gaat het niet alleen om de directe juridische gevolgen maar ook of verschillende activiteiten elkaar sociaal verdragen (zitten ze elkaar niet in de weg). Dezelfde benadering kiezen we ook bij de plattelandswoning. Bij bedrijven met veel ontwikkelpotentie is het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning geen verstandige optie.

Het VAB beleid vraagt om maatwerk. Het hangt sterk af van de locatie die vrij komt en wat een initiatiefnemer wil met de locatie of er ruimte geboden kan worden. Of een activiteit past hangt samen met de aard en kwaliteiten van het gebied en hoe de voorgenomen economische activiteit daaraan een bijdrage kan leveren. In een lint zijn er meer mogelijkheden voor alternatieven dan in het buitengebied. Maar het is niet in één richtlijn te vatten. Ondernemers zijn bovendien creatief, we weten dus niet met welke initiatieven ze gaan komen. Er moet ruimte zijn voor innovatie door voldoende flexibiliteit en vlotte procedures.

Naast de gebruikelijke planologische randvoorwaarden vinden we dat een omgevingsdialoog voor nieuwe activiteiten op een VAB-locatie een goed instrument is om te bekijken of de nieuwe ontwikkeling past in de omgeving. Bij nieuwe initiatieven kun zou deze verplicht moeten zijn.

Een vitaal buitengebied met ruimtelijke kwaliteit komt er niet alleen door nieuwe regels maar ook door goede ontwikkelingen te stimuleren en te faciliteren. We hebben begrepen dat de Provincie Noord Brabant extra ruimte biedt in onze gemeenten. We denken zelf daarbij aan de volgende punten:

- ZLTO pleit er voor om een verplaatsingsregeling op te zetten: bedrijven die gevestigd zijn in de dorpslinten en zich daar niet verder kunnen ontwikkelen worden gefaciliteerd om te verplaatsen naar een VAB-locatie in het buitengebied. Extra mogelijkheden voor woningbouw of andere functies op de te verlaten locaties kan daarbij helpen. Verplaatsen naar een VAB van een grondgebonden bedrijf is niet altijd mogelijk omdat men sterk afhankelijk is waar de eigen grond ligt. In die gevallen moet nieuwvesting ook een optie zijn.

Opmerkingen bij dit voorstel:

- In de actuele regelgeving is nagenoeg geen bedrijfsaanpassing – of ontwikkeling meer mogelijk; onderscheid in soort ontwikkeling is hier op zijn plaats; kleine uitbreidingen/aanpassingen zouden in onze visie wel mogelijk moeten zijn/blijven. In geval grotere of niet inpasbare uitbreidingsplannen voor de directe omgeving zou verplaatsing naar het buitengebied een optie zijn.
- Bedrijven die verplaatsen moeten in het buitengebied niet opnieuw geconfronteerd worden met beperkingen voor hun toekomstige bedrijfsontwikkeling in de omgeving doordat bijvoorbeeld een naastliggende VAB locatie een nieuwe bestemming krijgt.
- ZLTO pleit er voor om een regeling op te stellen voor veehouderij bedrijven die tegen de planologische grenzen van de Verordening Ruimte aanlopen, zoals bijvoorbeeld de maximaal 1,5 ha voor de veehouderij. Door elders oppervlakte VAB te slopen en deze oppervlakte aan het eigen bouwblok te plakken kan er voor deze bedrijven extra ontwikkelruimte gecreëerd worden.
Onderzocht moet worden hoe dit instrument kan worden ingezet waarbij ook het kostenvraagstuk aan de orde moet komen. Wanneer de sector bijdraagt aan het oplossen van VAB-probleemlocaties zou hier een soepeler vergunning traject voor bedrijfsontwikkeling tegenover moeten staan of medewerking voor een groter bouwblockoppervlak dan nu is toegestaan in de dierlijke sector (mede bezien vanuit ontwikkelingsvraagstuk als bijv. mestverwerking op eigen locatie of landschappelijke inpassing van het bedrijf).

Vraag; hoe gaan onze gemeentes in andere sectoren hier mee om zoals MKB, kantoor - en bedrijfsruimtes, onderwijs etc.?

- Nieuwe economische activiteiten kunnen al dan niet gekoppeld zijn aan een agrarische bedrijfsvoering. Ze worden bestemd als nieuwe zelfstandige hoofdactiviteit, of ze worden middels een omgevingsvergunning toegestaan als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch productiebedrijf. Tot die laatste categorie moeten ook de agrarische be- en verwerkingen gerekend worden die weer teruggehaald worden uit de keten naar het agrarische bedrijf, zoals drogen, sorteren, verpakken, transport en mestbewerking, energie. We verwachten dat op veel agrarische bedrijven dit soort activiteiten toeneemt. Daar moet ook ruimte voor zijn. Op den duur bestaat de kans dat deze activiteiten zo succesvol zijn en zelfstandig zonder agrarische activiteiten worden voortgezet. Wij vinden dat op dat moment dezelfde toets plaats moet vinden als bij een VAB. Houdt een omgevingsdialoog en beoordeel of de zelfstandige activiteiten past bij de agrarische activiteiten in de omgeving.
- Wanneer desondanks VAB's door leegstand verpauperen, gaat dit ten koste van de uitstraling en netheid van het totale buitengebied. Sloop van bebouwing middels een lokale- of provinciale regeling kan in sommige gevallen een reële optie zijn naast hergebruik. Met name wanneer er zich voor langere tijd geen geïnteresseerde kopers melden. We pleiten dan ook voor nieuwe sloopregelingen. Het kan gaan om subsidies maar ook om regelingen waar sloop een tegenprestatie is voor extra ontwikkelruimte of het zetten van nieuwe woningen in de linten of de kernen.

Samenvattend; ZLTO staat open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mits zij de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de blijvende agrariërs niet belemmeren. Bovendien; wanneer de sector een bijdrage kan leveren aan het oplossen van een VAB vraagstuk moet de gemeente en provincie de betreffende agrarisch ondernemer ook faciliteren in zijn bedrijfsontwikkelingsplannen.



Bijlage 3 Plattelandswoning

De Wet Plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. De Wet Plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij. De oplossing van de problematiek rond de plattelandswoningen is voor een belangrijk deel gezocht in aanpassing van wet- en regelgeving op het terrein van milieu. De Wet Plattelandswoningen voegt een nieuw artikel 1.1a toe aan de Wabo en een nieuw derde lid aan artikel 2 Wgv. Door deze aanpassingen is een afgesplitste burgerbewoning geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering van de eigen veehouderij, waartoe de woning behoorde. Deze (voormalige) bedrijfswoning bij een veehouderij, die door een derde bewoond mag worden, wordt voortaan gezien als onderdeel van de inrichting. Dat betekent dus voor deze (voormalige) bedrijfswoning geen bescherming tegen de geur van de eigen (voormalige) stallen. De nieuwe regelgeving heeft alleen betrekking op afgesplitste bedrijfswoningen en het voormalige bedrijf waar deze woning toe behoorde. In andere gevallen blijft de huidige milieu wet- en regelgeving van kracht.

De gemeente moet verder de woning wel bestemmen als plattelandswoning in het bestemmingsplan.

De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- De voormalige agrariër verkoopt enkel de bedrijfsgebouwen en blijft zelf in de enige bedrijfswoning als rustende agrariër (dan als burger) wonen
- De voormalige agrariër heeft in beginsel twee bedrijfswoningen en verkoopt de bedrijfsgebouwen en de eerste bedrijfswoning en blijft zelf in de tweede bedrijfswoning als rustende agrariër (dan als burger) wonen
- De rustende agrariër verkoopt vervolgens de nog agrarisch bestemde woning door aan een willekeurige derde.

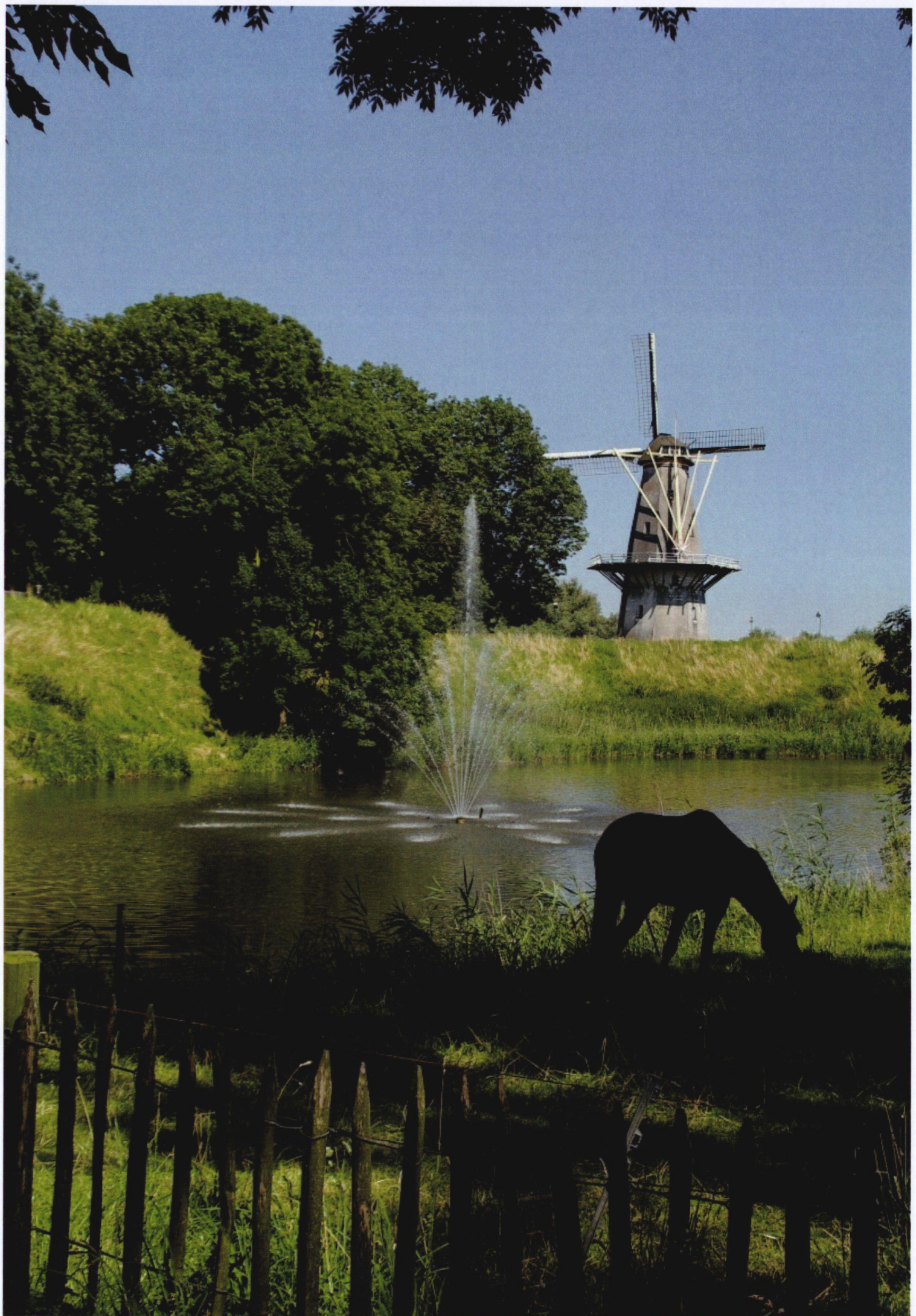
In de notitie kwaliteitsverbetering landschap West-Brabant valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning onder Categorie 1, *ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist*. Het betreft het specifieke geval – *een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als "plattelandswoning"*. Dat betekent dat er geen extra kwaliteitsverbetering nodig is.

Aan de volgende voorwaarden moet voldaan worden:

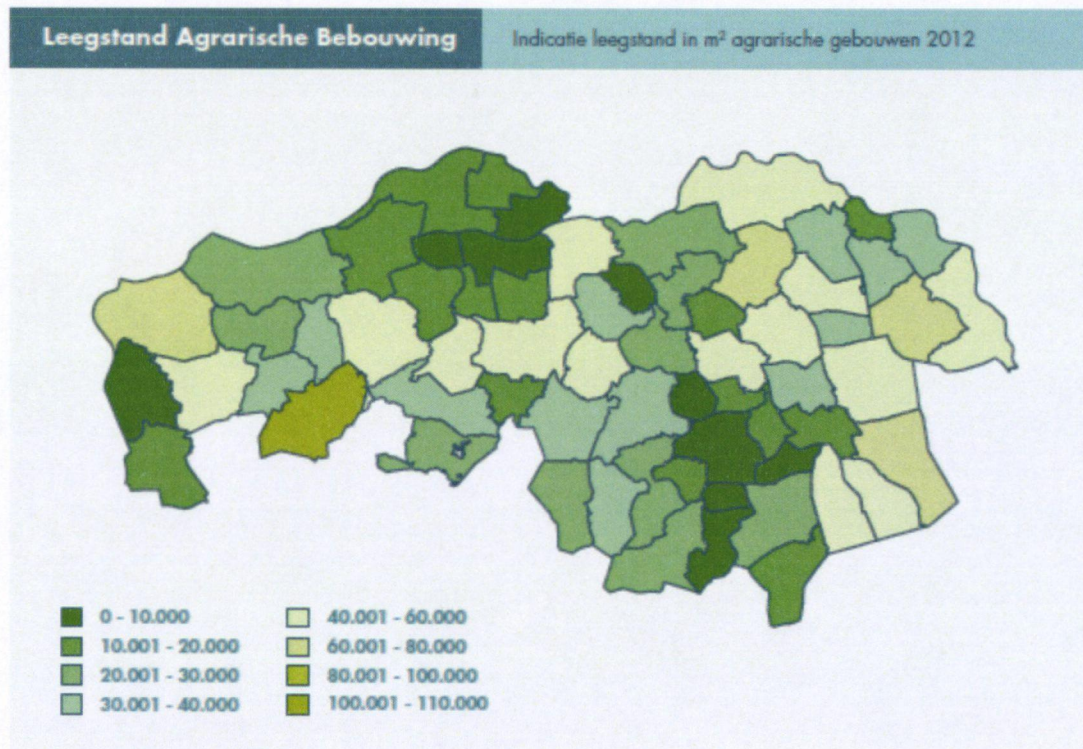
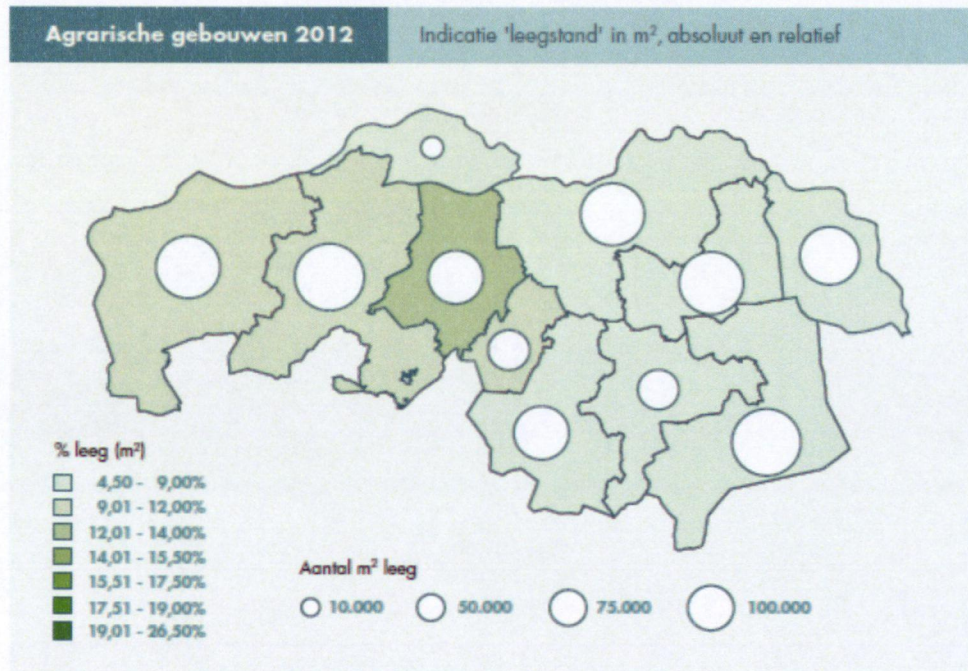
- a. de woning ligt in een agrarisch bouwvlak.
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking.
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
- d. de aanduiding "specifieke vorm van wonen- plattelandswoning" wordt opgenomen op de verbeelding voor de betreffende plattelandswoning.
- e. de oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide plattelandswoning wordt niet toegestaan.
- f. Er dient een planschade overeenkomst te worden afgesloten.
- g. De luchtkwaliteit ter plaatse dient beoordeeld te worden en mag geen belemmering vormen voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf (uitspraak RvS 4 februari 2015)
- h. Toestemming van beide partijen is nodig.

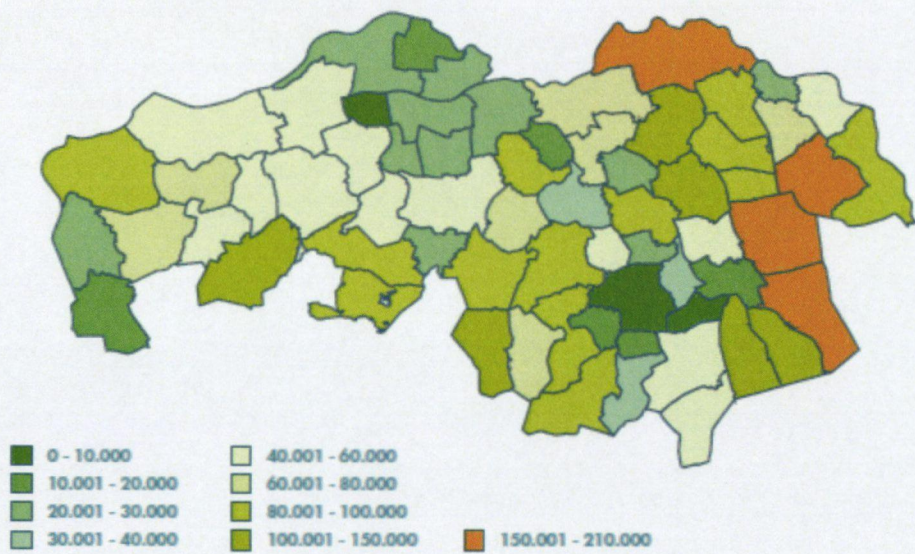
De regeling geldt **niet** voor:

1. Woningen binnen de bestemming Wonen.
2. Voormalige bedrijfswoningen bij een gestopt agrarisch bedrijf.
3. Een bedrijfswoning bij niet agrarische bedrijven.



Bijlage 4 cijfers Brabantse Aanpak Leegstand





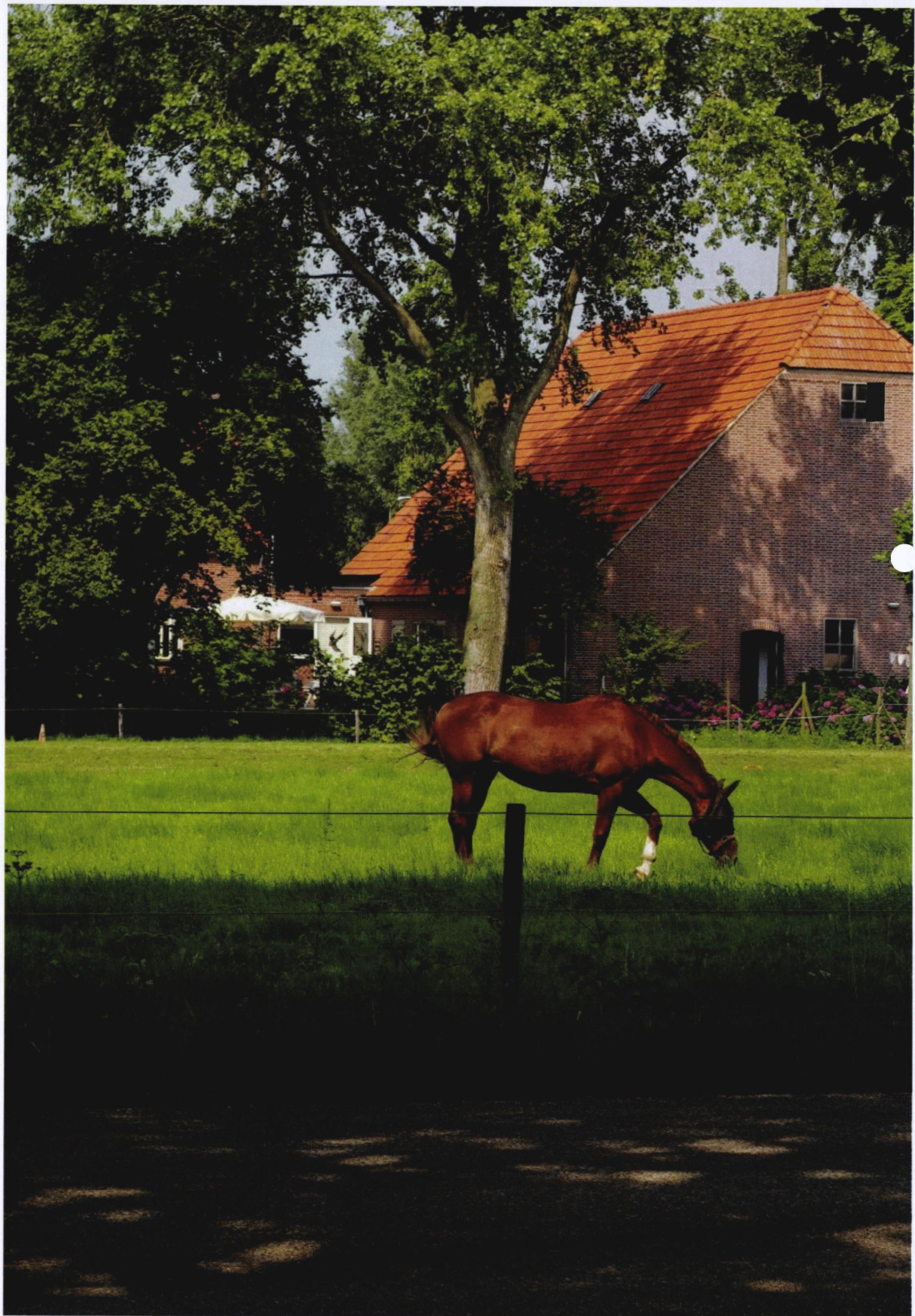
Bijlage 5 Voorstel sloop/ bonusregeling voor het buitengebied voor omzetten naar bestemming Wonen

Standaardregeling voor omzetten Agrarische bestemming of voormalige agrarische bestemming naar bestemming Wonen in het buitengebied zonder landschappelijke inpassing of andere vorm van tegenprestatie:

1. Het bestemmingsvlak (vlak op de verbeelding met dezelfde bestemming) Wonen wordt maximaal 1.500 m²;
2. Inhoud woning is maximaal 750 m³;
3. Er mag maximaal 200 m² aan bestaande bijbehorende bijgebouwen worden behouden;
4. Overige overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

In afwijking van de standaardregeling kan worden toegestaan dat een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan of een groter bestemmingsvlak word toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. Een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een goedgekeurd landschapsplan, waarbij de uitvoering en het beheer wordt gewaarborgd;
2. Per 1 m² te slopen gebouwen mag 1 m² worden gehandhaafd met een maximum van 500m² aan bestaande bijbehorende gebouwen;
3. Bij een groter bestemmingsvlak(vlak op de verbeelding met dezelfde bestemming) Wonen kan een bestemmingsvlak tot maximaal 5.000m² worden toegestaan;
4. De overige bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesloopt;
5. Er moet een motivatie worden aangeleverd waaruit blijkt dat de te behouden bijbehorende bouwwerken niet vallen onder de definitie van "overtollige bebouwing";
6. Uitsluitend legaal gebouwde en nog bestaande bouwwerken komen in aanmerking voor deze regeling. Bijbehorende bouwwerken die op het moment van indienen van het verzoek reeds gesloopt zijn, worden niet meegenomen;
7. De te slopen bijbehorende bouwwerken mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
8. Bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie noodzakelijk;
9. Alle aan de te slopen bijbehorende bouwwerken verbonden of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en onderdelen, zoals aanbouwen, overkappingen en bijbehorende ondergrondse (kelder) ruimten alsmede voederplaten, silo's, overtollige erfverharding e.d. dienen gesloopt te worden;
10. Inpandige stalgedeeltes binnen het boerderijlichaam van een langgevelboerderij die niet ruimtelijk te onderscheiden zijn worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken. Aan het boerderijlichaam aangebouwde stalgedeeltes die ruimtelijk wel duidelijk te onderscheiden zijn, worden wel meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte aan aanwezige bijbehorende bouwwerken;
11. Alleen bovengrondse bijbehorende bouwwerken worden meegerekend;
12. Aan de omgevingsvergunning voor bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop overtollige bebouwing heeft plaatsgevonden.



Bijlage 6

Verordening ruimte provincie

Mogelijkheden hergebruik

	Voorwaarden	Wensen/uitbreidingen
Wonen, artikel 7.7	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Voormalige bedrijfswoning wordt burgerwoning ➤ Geen toevoeging woningen ➤ Geen splitsing in meerdere woonfuncties, tenzij het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft ➤ Bouwperceel maximaal 1.500 m² ➤ Maximaal 200 m² aan bijgebouwen ➤ Maximaal 500 m² bij kwaliteitsverbetering landschap 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Woningssplitsing ook toestaan bij niet cultuurhistorische bebouwing indien 2 volwaardige woningen ontstaan ➤ Grotere oppervlakte bijgebouwen toestaan, mits wel kwaliteitsslag wordt gemaakt ➤ Toevoeging woning bij sloop opstallen (soort ruimte voor ruimte)
Niet agrarische functies (bedrijven) , artikel 7.10	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bouwperceel maximaal 5.000 m² ➤ Milieucategorie 1 en 2 ➤ Geen zelfstandige kantoorvoorziening of zelfstandige detailhandel ➤ Maximaal één bedrijf ➤ Sloop overtollige bebouwing ➤ Geen grootschalige ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Groter oppervlak bouwperceel bij bestaand groot bouwvlak ➤ Milieucategorie 3 indien dit past in omgeving ➤ Combinatie van functies moet mogelijk zijn ➤ Herbouw opstallen
Agrarisch technische hulpbedrijf en aanverwant bedrijf, artikel 7.11	Zie 7.10, afwijking : bouwperceel maximaal 1,5 hectare	➤ Milieucategorie 3
Recreatieve bedrijven, artikel 7.13	Zie 7.10, maximaal milieucategorie 3, geen maat bouwperceel, geen grootschalige voorziening	Passend
Horeca en maatschappelijke voorzieningen, artikel 7.14	Zie 7.10, bouwperceel maximaal 1,5 hectare en maximaal milieucategorie 3	Passend
Tuincentra, artikel 7.15	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleen in kernrandzone ➤ Geen oneigenlijke detailhandel ➤ Beperkte publieksaantrekkende werking 	Passend

