gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	2 november 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	21 oktober 2021	**Opsteller**	dlie03 en ameu03
B&W d.d.	28 september 2021	**Zaaknr.**	00013477

Onderwerp

Raadsvoorstel Visie Buitengebied 2.0

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De visie Buitengebied 2.0 vast te stellen en daarmee visie Buitengebied 1.0, structuurvisie 2011 en structuurvisie plus te vervangen, met als meest belangrijke wijziging ten opzichte van de visie Buitengebied 1.0:

a) Aangepaste visie op economische ontwikkelingen in het buitengebied;
b) Nieuwe visie op bebouwingsconcentraties;
c) Sloopsubsidie vervangt sloopfonds.

Inleiding/aanleiding

Het buitengebied van Eersel verandert de komende decennia. Hierbij spelen drie ontwikkelingen een belangrijke rol:

a) Veranderingen in de veehouderijsector. Het aantal agrariërs is de afgelopen jaren afgenomen en deze daling zet zich de komende jaren voort doordat veranderingen in wet- en regelgeving vragen om investeringen. Sommige agrarische bedrijven zullen investeren in nieuwe stalsystemen terwijl andere ondernemers zullen besluiten om hun bedrijf beëindigen.
b) Klimaatverandering: hierdoor is meer ruimte nodig voor waterberging en het duurzaam opwekken van energie.
c) Woningbouwopgave: een deel van deze opgave wordt in het buitengebied gerealiseerd omdat de totale opgave niet binnen de bebouwde kom opgevangen kan worden.

Op 28 januari 2020 heeft u de visie Buitengebied 1.0 vastgesteld. Hierin is de koers voor het buitengebied uiteengezet. Wel werd hierin al aangegeven dat de visie nog niet het eindpunt is. In de visie Buitengebied 2.0 zijn de volgende zaken gewijzigd:

a) Aangepaste visie op economische ontwikkelingen in het buitengebied
b) Nieuwe visie op bebouwingsconcentraties
c) Sloopsubsidie vervangt sloopfonds

Daarnaast is de tekst van de visie Buitengebied 1.0 geactualiseerd omdat deze op sommige onderdelen was ingehaald door de tijd. Ook is nieuw relevant beleid voor het buitengebied dat in de periode januari 2020 – augustus 2021 is vastgesteld geïntegreerd in de visie Buitengebied 2.0

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 1.0
Visie Buitengebied 1.0
Interim Omgevingsverordening (provincie Noord-Brabant)
Structuurvisie 2011
StructuurvisiePlus
Bestemmingsplan Buitengebied 2017
Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening

Argumenten

1.1 Het vervangen van de 'oude' (structuur)visies zorgt voor duidelijkheid voor initiatiefnemers wat de planvorming van initiatieven ten goede kan komen.

Omdat het buitengebied in transitie is zijn er veel initiatiefnemers voor wie het belangrijk is om tot kansrijke plannen te komen. Daarvoor is het van belang dat voor initiatiefnemers duidelijk is welke koers de gemeente Eersel kiest voor het buitengebied. Vervolgens moet een dergelijk koers, vastgelegd in visies en beleid, raadpleegbaar zijn voor een ieder. Op dit moment gelden er nog verschillende visies langs elkaar. Daardoor is initiatiefnemer verplicht zich te houden aan de inhoud van die verschillende visies. Het is onwenselijk om onze visie op het buitengebied op een dergelijke diffuse manier aan te bieden. Met het vaststellen van visie buitengebied 2.0 is het niet langer noodzakelijk om de Structuurvisie plus en de Structuurvisie 2011 te laten gelden. De hoofdzakelijke reden waarom de oude visies nog golden was de voor een gemeente verplichte visie op bebouwingsconcentraties, welke nu als onderdeel van visie buitengebied 2.0 in het geheel is herzien.

1.2 Door ruimte te bieden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen voormalig agrarische bedrijfslocatie een nieuwe economische invulling krijgen zodat leegstand en verpaupering wordt voorkomen.

De transitie van het buitengebied betekent voornamelijk de verandering van het veelal agrarisch ingevulde buitengebied naar andere functies. Ieder (voormalige) boerenbedrijf staat voor de keuze om wel of niet in de agrarische sector door te gaan. Logischerwijs zit aan elke verandering voor een dergelijke locaties ook een financiële casus. Wij vinden het belangrijk dat er perspectief geboden wordt voor de ontwikkeling van alternatieve economische activiteiten in het buitengebied. Daardoor ontstaan er mogelijk nieuwe economische dragers voor het buitengebied. Komen stallen en erven niet leeg te staan, met als positief gevolg dat verpaupering en ongewenste activiteiten minder snel zullen voorkomen.

Vanuit voormalige agrarische bedrijven (VAB's) is er een groeiende vraag voor alternatieve economische dragers in het buitengebied en andere mogelijkheden om de financiële casussen van bedrijfsbeëindiging te kunnen bekostigen. Dit vraagt om actueel beleid van onze gemeente.

Tot op heden wordt er bij de functieverandering van agrarische bedrijven vaak gedacht aan de in het buitengebied passende soorten van bedrijvigheid zoals recreatie, groepsaccommodatie of agrarische verwante bedrijvigheid. Ook zien we nog altijd initiatieven voor statische opslag. Met visie buitengebied 2.0 bieden wij ook ruimte aan bedrijvigheid die qua aard van bedrijvigheid veel minder relatie heeft tot het buitengebied. Echter kan daarmee wel op een zorgvuldige manier een nieuwe functie gegeven worden aan de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Dit alles natuurlijk wel aan de hand van enkele duidelijke kaders, zoals:

- Maximale omvang bedrijfsgebouw per bedrijf (1.000m²);
- Maximaal 3 verschillende bedrijven (dus een maximum aan bedrijfsgebouwen van 3.000m²);
- Maximale bedrijfsoppervlakte (bestemmingsvlak) 5000m²;
- De eigenaar van de locatie moet ten minste eigenaar zijn van één van de bedrijven;
- De agrarische bedrijfswoning wordt een bedrijfswoning;
- Maximaal milieucategorie 2;
- Geen buitenopslag;
- Geen bezoekersfunctie;
- Afname bebouwd oppervlak is een vereiste (er moet gesloopt worden);
- Parkeren en laden en lossen binnen het bestemmingsvlak;
- Locaties worden voorzien van een landschappelijke inpassing.

1.3 Niet-agrarische bedrijvigheid in een kleinschalige omvang (max 1000m²) voor in bedrijfslocaties waar op de bestaande bedrijventerrein een te kort aan is.

Het hanteren van nieuwe uitgangspunten als het gaat om mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijvigheid kan voorzien in de categorie van bedrijvigheid waarvoor op onze bestaande bedrijventerreinen weinig aanbod lijkt te zijn. Vanuit voormalige agrarische bedrijven (VAB's) is er bovendien een groeiende vraag voor alternatieve economische dragers in het buitengebied en

andere mogelijkheden om de financiële casussen van bedrijfsbeëindiging te kunnen bekostigen. Dit vraagt om actueel beleid van onze gemeente.

1.4 Met een nieuwe visie op bebouwingsconcentraties kunnen op basis van actuele uitgangspunten initiatieven worden beoordeeld.
De bestaande gebiedsvisie bebouwingsconcentraties dateert uit 2011. In de loop der jaren hebben verschillende fysieke wijzigingen plaatsgevonden waardoor de visie niet meer actueel is. Ook is sprake van nieuwe inzichten en nieuw beleid. Daarom is er voor gekozen om een nieuwe visie op bebouwingsconcentraties te maken. Op basis hiervan kunnen initiatieven worden beoordeeld en is voor initiatiefnemers duidelijk wat de koers van de gemeente is voor de bebouwingsconcentraties.

1.5 Een sloopsubsidie draagt direct bij op het moment dat deze verstrekt wordt aan het tegengaan van overtollige bedrijfsbebouwing in het buitengebied.
In visie Buitengebied 1.0 is opgenomen dat de gemeente Eersel een sloopfonds ging introduceren. Door haken en ogen bij het opzetten van een dergelijke regeling is de conclusie te trekken dat een alternatieve regeling praktischer is en naar verwachting beter gaat werken. Het lijkt lastig te worden om binnen de wet op een rechtmatige manier met het sloopfonds de markt op te gaan en locaties te saneren, hierin is in contact met verschillende andere gemeenten inzicht in opgedaan.

Zodoende wordt voorgesteld het onderdeel sloopfonds zoals op genomen in het uitvoeringsprogramma te vervangen voor een sloopsubsidieregeling. Een dergelijke sloopsubsidieregeling kent vele voordelen ten opzichte van andere sloopstimuleringsregelingen, zoals:

- Duidelijke afbakening gekoppeld aan een budget wat daarvoor gereserveerd wordt;
- Een juridische basis in de vorm van een subsidieverordening;
- Wanneer een subsidie verleend wordt is sloop gegarandeerd en anders wordt de subsidie teruggevorderd. Zodoende is er altijd direct resultaat;
- De gemeente neemt geen onrechtmatige positie in op de vastgoedmarkt;

Het operationeel maken van de sloopsubsidie vindt plaats nadat visie Buitengebied 2.0 is vastgesteld. Daarvoor moet een subsidieverordening worden vastgesteld door u en moeten de bijbehorende financiële middelen worden vrijgemaakt. Deze twee punten worden in één separaat raadsvoorstel uitgewerkt en aan u voorgelegd.

Alternatieven

Geen nieuwe uitgangspunten voor niet-agrarische bedrijvigheid
De huidige mogelijkheden voor functieverandering blijven hanteren en geen nieuwe ruimte bieden voor niet-agrarische bedrijvigheid. Dit heeft echter niet de voorkeur omdat meer ruimte bieden kans biedt voor herinvulling van VAB's (en daarmee leegstand en verpaupering tegen gaat) en omdat het ook voorziet in een behoefte aan kleine bedrijfslocaties (tot 1.000m2).

Sloopfonds in de visie buitengebied 2.0 opnemen
Omwille van de juridische en praktische uitvoerbaarheid wordt voorgesteld de visie op dit onderdeel aan te passen en niet een sloopfonds op te nemen in de visie buitengebied 2.0.

Sloopcertificatenregelen opnemen in de visie buitengebied 2.0
Een systeem introduceren waarbij met sloopcertificaten nieuwe bouwrechten (m²'s bijgebouwen) kunnen worden gerealiseerd is een mogelijkheid. De nadelen daarvan zijn het arbeid die het een gemeente kost om een gedegen en erkend certificaten systemen op te zetten en te blijven hanteren.

Risico's

Risico voor sloopsubsidie
Er is een mogelijkheid dat een dergelijke regeling de gebouweigenaren niet voldoende stimuleert om te slopen een aanvraag in te dienen. Ter weerlegging van dit risico is het van belang om duidelijk te communiceren over de mogelijkheden die de regeling kan bieden. Zodat men overtuigd raakt van het voordeel.

Financieel

Met het vaststellen van deze visie Buitengebied 2.0 wordt nog geen geld gereserveerd voor de sloopsubsidie. Dat hangt samen met de vaststelling van de subsidieverordening en wordt in 2022 aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Communicatie/Participatie

Dit is een gerichte actualisatie van de visie Buitengebied 1.0. Er is in het kader van de voorbereiding geen participatietraject doorlopen. De keuze daarvoor komt doordat er later in het kader van de omgevingsvisie een uitgebreid traject wordt doorlopen.

Planning

Collegevergadering 28 september 2021
Commissie vergadering 21 oktober 2021
Raadsvergadering 2 november 2021

Het raadsvoorstel inzake het operationeel maken van de sloopsubsidie volgt in de raadsvergadering van 21 december 2021. Met als alternatieve mogelijkheid de raadsvergadering van 25 januari 2022.

Bijlagen

- Visie Buitengebied 2.0 (corsanummer: 21.21405)

Eersel, 28 september 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R21.075

Onderwerp: Raadsvoorstel Visie Buitengebied 2.0

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 21 oktober 2021;

b e s l u i t :

de visie Buitengebied 2.0 vast te stellen en daarmee visie Buitengebied 1.0, structuurvisie 2011 en structuurvisie plus te vervangen, met als meest belangrijke wijziging ten opzichte van de visie Buitengebied 1.0:
a) Aangepaste visie op economische ontwikkelingen in het buitengebied;
b) Nieuwe visie op bebouwingsconcentraties;
c) Sloopsubsidie vervangt sloopfonds.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 november 2021

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters