

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	23 januari 2024
Datum raadsvergadering	7 maart 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 596888
Zaaknummer	Z23 - 263670

Voorstel

1. De beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' vast te stellen;
2. Twee jaar na vaststelling van de beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' het beleid te evalueren;
3. Het huidige beleid, vervat in de beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2022', in te trekken.

Eerdere besluitvorming

- Op 5 oktober 2023 is de memo over de uitgangspunten van het VAB-beleid opiniërend in de commissievergadering besproken.

Inleiding

In het coalitieakkoord is de behoefte uitgesproken om te komen tot een nieuw beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing dat enerzijds ruimte biedt aan initiatieven, maar anderzijds ook duidelijk begrenzingen aangeeft. Dit is de aanleiding geweest om het VAB-beleid te herzien.

Met de beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' kiezen we voor een nieuwe koers. Gebiedsgericht, met duidelijkheid over passende en niet passende vervolgfuncties, met ruimte voor maatwerk en duidelijkheid over hoe het proces eruit ziet en welke stappen moeten worden doorlopen.

De beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' heeft een duidelijk toepassingsbereik. Het beleid heeft betrekking op functieveranderingen op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties waarbij de agrarische functie verdwijnt. Vrijkomende agrarische gronden (VAG) en vraagstukken hieromtrent zijn buiten beschouwing gelaten. De komende periode wordt in provinciaal en regionaal verband, in de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak



(GGA's) en het Brabants Programma Landelijk Gebied (BPLG) gewerkt aan een aanpak en kader voor vrijkomende agrarische gronden. Als gemeente willen we hierop vooruitlopend geen eigen beleid formuleren dat hier mogelijk niet op aansluit. Om deze reden is gekozen om het beleidskader voor VAB te beperken tot de functieverandering van de bebouwing.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de beleidsnotitie 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' geeft uw raad een helder afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, met ruimte voor initiatieven passend in hun omgeving.

Argumenten

1.1. *De beleidsnotitie biedt een helder afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op VAB-locaties.*

Niet iedere ruimtelijke ontwikkeling (vervolgfunctie) past op iedere plek in ons buitengebied. In elke gebiedszone spelen andere opgaven, liggen andere kansen en iedere gebiedszone heeft daarmee een eigen perspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen. Met de keuze voor een gebiedsgerichte benadering zorgen we ervoor dat de juiste vervolgfuncties op de juiste plek in ons buitengebied landen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet conflicteren met opgaven, doelstellingen en kansen in het gebied en juist aansluiten op de aanwezige kwaliteiten.

Samen met (belangen-)organisaties, agrariërs en andere ondernemers en met bewoners zijn in het participatietraject de gebiedszones bepaald en hebben we per gebiedszone kwaliteiten, opgaven, kansen en doelstellingen in beeld gebracht. Op basis hiervan is geanalyseerd welke vervolgfuncties wel en niet passend zijn in de verschillende gebiedszones. De uitwerking hiervan heeft in de afwegingsmatrix een plaats gekregen. De afwegingsmatrix biedt daarmee duidelijkheid aan ons, en aan initiatiefnemers, welke vervolgfuncties wel of niet wenselijk zijn in de betreffende gebiedszone.

1.2. *De beleidsnotitie biedt ruimte voor maatwerk.*

Er is een duidelijke behoefte aan maatwerk voor ruimtelijke ontwikkelingen op VAB-locaties. Goede initiatieven die niet direct passen in de afwegingsmatrix willen we ook niet bij voorbaat uitsluiten. Wel hanteren we hierbij het principe "ontwikkelingsruimte kun je verdienen". Worden er extra m² door een initiatiefnemer gevraagd, dan moet dat passend zijn in de omgeving en moet er ook een duidelijke meerwaarde voor de omgeving tegenover staan. Bijvoorbeeld door op een andere locatie te slopen, of door bij te dragen aan de oplossing van een opgave in het betreffende gebied. Op deze wijze verbinden we initiatieven onderling, of aan opgaven of doelstellingen in het betreffende gebied en zorgen we voor beweging in ons buitengebied.

De omvang van de tegenprestatie moet in verhouding staan tot hetgeen dat extra wordt gevraagd. Hiertoe is de rekenmethode in hoofdstuk 4 van de beleidsnotitie uitgewerkt, gebaseerd op bestaande sloopbonusregelingen in het omgevingsplan en de 'beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught'.

1.3 *De beleidsnotitie biedt duidelijkheid aan initiatiefnemers over wat er van hen wordt verwacht.*



In de beleidsnotitie is een stappenplan opgenomen die de initiatiefnemer meeneemt in de stappen om van een idee tot een plan te komen. Ook is voor zowel het reguliere als het maatwerktraject een procesbeschrijving opgenomen.

2.1 Er is na deze periode een goed beeld te vormen van de effectiviteit van het beleid.

Met de 'Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024' kiezen we voor een nieuwe koers, met duidelijke uitgangspunten en voorwaarden, maar ook met ruimte voor maatwerk. Indien blijkt dat het VAB-beleid niet de gewenste beweging in het buitengebied op gang brengt, willen we hier tijdig op in kunnen spelen. We blijven daarom monitoren en beogen een evaluatie van het beleid in 2026.

2.2 Met de maatwerkregeling kunnen we na twee jaar beoordelen of een gemeentelijk sloopfonds noodzakelijk is.

In het kader van voorliggende beleidsnotitie is onderzocht in hoeverre het wenselijk is om een gemeentelijk sloopfonds te vormen. Met de uitgangspunten van de maatwerkregeling beogen we vragers van sloopmeters (initiatiefnemers die meer m² willen behouden) en aanbieders (eigenaren die vrijkomende agrarische bebouwing hebben, maar geen extra m² willen behouden, bijvoorbeeld omdat ze er enkel willen blijven wonen) elkaar op te laten zoeken en zo ook een duidelijke koppeling tussen ontwikkelingen op verschillende locaties te bewerkstelligen. Op deze wijze is duidelijk zichtbaar welke kwaliteitswinst er ontstaat en zorgen we voor beweging op meerdere locaties tegelijk.

De gemeente neemt in principe geen actieve rol in dit proces, in ieder geval geen makelaarsrol. Vragers en aanbieders moeten elkaar vinden en ook onderling de prijs bepalen.

Indien blijkt dat deze insteek niet de gewenste beweging in het buitengebied op gang brengt, wordt bij de evaluatie in 2026 onderzocht of de gemeente een andere rol moet aannemen (of andere maatregelen noodzakelijk zijn, zoals een sloopfonds).

3.1 Op dit moment is de beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2022 nog het vigerende beleidskader

Met de vaststelling van voorliggende beleidsnotitie dient het huidige beleidskader door uw raad te worden ingetrokken. Vanwege de dynamische verwijzing naar het VAB-beleid in het (tijdelijk) omgevingsplan, hoeft het omgevingsplan zelf niet gewijzigd te worden. Wel dient de juiste bijlage (de nieuwe beleidsnotitie) te worden opgenomen. Door dit raadsvoorstel wordt dit geëffectueerd.

Kanttekeningen

1. 1 Het nieuwe VAB-beleid biedt qua vervolgfuncties niet in iedere gebiedszone dezelfde mogelijkheden

Het huidige beleidskader (de beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2022) is generiek van aard en biedt in het gehele buitengebied dezelfde mogelijkheden. Met de gebiedsgerichte benadering, en daarmee de afstemming van vervolgfuncties op de kwaliteiten, opgaven en doelstellingen van de betreffende gebiedszone, bieden we in het nieuwe VAB-beleid niet meer overal dezelfde mogelijkheden. Op deze wijze voorkomen we wel dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen botsen met de kwaliteiten, opgaven en doelstellingen in het betreffende gebied.

1.2 *Niet elke ruimtelijke ontwikkeling is voorzien in de beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024*

De situaties van stoppende agrariërs en de beoogde vervolgfuncties kunnen zo divers zijn dat geen enkel beleid, ook dit beleid niet, alle verschillende vormen en ontwikkelingen kunnen omvatten en afdekken. Daarom bieden we met dit beleid ook ruimte voor maatwerk en kunnen we wenselijke ontwikkelingen, na een zorgvuldige afweging, toch mogelijk maken.

2.1 *Evalueren na twee jaar kan te vroeg zijn, maar kan ook te laat zijn.*

Ruimtelijke ontwikkelingen vergen qua procedure en voorbereiding enige tijd, waardoor het kan zijn dat we na twee jaar nog niet voldoende resultaten hebben om het beleid goed te kunnen evalueren. Aan de andere kant kan twee jaar ook te lang zijn, als we zien dat de gewenste beweging in het buitengebied (functiewijziging, versterking omgevingskwaliteit) niet op gang komt op basis van het beleid. Twee jaar is echter wel een redelijke termijn voor een evaluatie en daarbij blijven we de situatie ook vanaf de start goed monitoren. Mocht een eerdere evaluatie en aanpassing nodig blijken, dan spelen we hier tijdig op in.

Participatie

Op verschillende momenten in het proces hebben we samen met (belangen-)organisaties, agrariërs, andere ondernemers en burgers gesproken over hoe het nieuwe VAB-beleid eruit zou moeten komen te zien.

- We zijn op 27 juni 2023 gestart met een bijeenkomst voor organisaties, waaraan onder andere de ZLTO, De Duinboeren en de IVN/NM Vught hebben deelgenomen.
- Op 4 en 5 juli 2023 zijn in Cromvoirt en Helvoirt participatieavonden georganiseerd voor agrariërs, andere ondernemers en bewoners. Tijdens al deze avonden hebben we met elkaar gesproken en nagedacht over de verschillende deelgebieden (zones) in ons buitengebied. Gezamenlijk hebben we de kwaliteiten, opgaven, doelstellingen en kansen per deelgebied in beeld gebracht. Op basis hiervan zijn we met elkaar op zoek gegaan naar randvoorwaarden voor nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen. De input uit deze avonden hebben we meegenomen in de nadere uitwerking van de gebieden (de zones) en de afwegingsmatrix.
- Op 14 september 2023 heeft uw gemeenteraad tijdens een raadsdialoog ook zelf met onder andere de ZLTO, De Duinboeren en de IVN/NM Vught gesproken over het nieuwe VAB-beleid.
- Tijdens de opiniërende commissievergadering van 5 oktober 2023 zijn de leidende principes van het nieuwe VAB-beleid, met een nadere uitwerking van de gebiedsgerichte benadering, de zones, de afwegingsmatrix en de mogelijkheden voor maatwerk, door uw gemeenteraad besproken.
- Voor de eerdere deelnemers aan de participatieavonden en ook voor andere belangstellenden is op 21 november 2023 een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben we teruggekeken op het proces (en de stappen die we hebben gezet), zijn de zones en de afwegingsmatrix gepresenteerd en hebben we de planning voor het vervolgproces geschetst.

De input uit de raadsdialoog, de opiniërende commissievergadering en de inloopavond hebben we meegenomen en verwerkt in voorliggende beleidsnotitie. Mede naar aanleiding van de opiniërende commissievergadering is de wenselijkheid van het oprichten van een sloopfonds nader onderzocht.

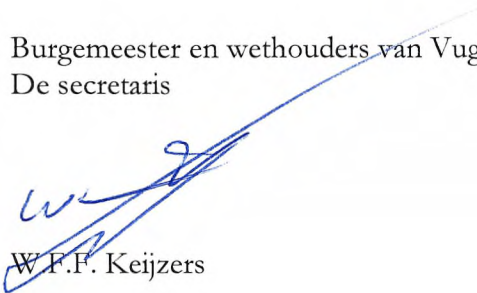
Financiën

De kosten voor de uitvoering van het beleid worden binnen de reguliere budgetten uitgevoerd.

Communicatie

- Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad;
- Tegen het raadsbesluit en de beleidsregel kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld;
- Vaststelling van de beleidsnotitie wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad;
- In Het Klaverblad wordt een melding gemaakt van de vaststelling en wordt verwezen naar het elektronisch Gemeentebblad;
- De beleidsnotitie wordt gepubliceerd op het online platform Wijinvught.nl.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



W.F.F. Keijzers

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Vught 2024
2. Rekenvoorbeelden maatwerk VAB