Toepassing uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing(VAB) in de gemeente Staphorst

Afdeling REO
Oktober 2006

INHOUD

1 Inleiding 3
2 Afbakening 4
2.1 Criteria 4
2.2 Handreiking 5
3 Aard en omvang bedrijvigheid in VAB 7
3.1 Criteria 7
3.2 Handreikingen 7
4 Kwalitatieve criteria 7
4.1 Criteria 7
4.2 Handreikingen 8
5 Zonering 9
5.1 Criteria 9
5.2 Handreikingen 9
6 Sloop, toekomstige nieuwbouw 10
6.1 Criteria 10
6.2 Handreikingen 10
7 Proces en uitvoering 11
7.1 Criteria 11
7.2 Handreikingen 12

1 INLEIDING

Door Gedeputeerde Staten van Overijssel is in februari 2006 het Uitvoeringskader voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) vastgesteld. Dit Uitvoeringskader heeft de status van beleidsregel zoals bedoeld in de Algemene Wet Bestuursrecht en maakt na vaststelling door Gedeputeerde Staten deel uit van de provinciale "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen".

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch: het draagt bij aan het realiseren van Nieuwe Economische Dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Het buitengebied als streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat er zich in VAB andere functies kunnen vestigen, waaronder ook extra burgerwoningen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Met het Uitvoeringskader bepalen Gedeputeerde Staten de algemene kaders waarbinnen ook de gemeente Staphorst maatwerk kan leveren. De gemeente heeft het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zal gemeentelijk beleid moeten worden ontwikkeld (in samenhang met Rood voor rood). De gemeente kan zelf bepalen of en waar zij eventueel gedetailleerdere regels willen geven dan de algemene kaders in dit Uitvoeringskader.

Net als in het Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs is in dit Uitvoeringskader VAB onderscheid gemaakt tussen criteria en handreikingen. De criteria zijn hard en de provincie hecht er aan dat de gemeente die in haar beleidskaders overnemen.
De Handreikingen zijn belangrijk om in het beleid aan de orde te stellen. De wijze waarop dat gebeurd is ter keuze van de gemeente.

Leeswijzer
De criteria en de handreikingen uit het provinciaal uitvoeringskader zijn integraal overgenomen met daarbij de gemeentelijke aanvullingen en/of uitwerkingen *cursief* weergegeven.

2 AFBAKENING

2.1 Criteria

1. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken.

2. Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m3 bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m3 zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.

Aanvulling gemeente:
Indien verzocht wordt om meer dan 3 wooneenheden in één pand te realiseren (bijvoorbeeld appartementen voor jongeren) zal per geval moeten worden beoordeeld of dit ook wenselijk is. Uitgangspunt hierbij is dat een wooneenheid een inhoud van minimaal 400m3 dient te hebben.

3. Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

Aanvulling gemeente:
Bij splitsing van een karakteristiek/monumentale voormalige boerderij in twee wooneenheden geldt een minimale inhoud van de bestaande boerderij van 800m3, aansluitend op het nieuwe beleid voor deze panden in de Streek.

4. Het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
5. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt.

Aanvulling gemeente:
Zie 4.2 onder 1 en 6.2 onder 1 voor de saneringsregeling.

6. Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf.

7. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken als bij agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen

recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).

8. Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.

Aanvulling gemeente:
In afwijking hiervan geldt dat gebouwen moeten zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. Deze peildatum wordt ook toegepast bij de Rood voor rood regeling.

9. Het beleid kan met Rood voor Rood met gesloten beurs gecombineerd toegepast worden (op één erf).
10. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

2.2 Handreiking

1. Gemeenten kunnen een inventarisatie maken van karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen (zoals stallen en schuren) die in principe in aanmerking komen voor hergebruik als woonruimte.

Aanvulling Gemeente:
Per verzoek zal aan de welstandscommissie een schriftelijk advies worden gevraagd over de karakteristieke waarde. Hiervoor dient de aanvrager de benodigde gegevens aan te leveren (tekeningen en foto´s).
Een uitzondering hierop zijn gebouwen die zijn aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument.
Een algehele inventarisatie kost te veel tijd en staat niet in verhouding tot het aantal te verwachten aanvragen.

2. Gemeenten kunnen de bestemming van de woning in relatie tot het bedrijf van geval tot geval bezien (bedrijfswoning of niet) en hierover waar nodig aanvullende afspraken maken. Een businessplan en bankgaranties kunnen in dit kader helpen bij het beoordelen van aanvragen.

3. In geval van combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, kunnen de gemeenten per situatie de afweging maken of de Rood voor Rood - woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.

Aanvulling gemeente:
De RvR woning dient of op hetzelfde perceel te worden teruggebouwd of op een ander perceel aansluitend aan bestaande bebouwing.

4. Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voorzover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties.

Aanvulling gemeente:
In het bestemmingsplan ´Buitengebied, partiele herziening toeristisch en recreatief medegebruik bij (voormalig) agrarische bedrijven´ is al een regeling getroffen voor het onder voorwaarden toestaan van nevenfuncties op agrarische bedrijven.

5. Gemeenten kunnen actief beleid voeren om hergebruik VAB te stimuleren. Hiermee kan bijvoorbeeld ook worden bevorderd dat ondernemers van stoppende bedrijven met VAB-ambities in landbouwontwikkelingsgebieden verplaatsen naar een VAB locatie buiten landbouwontwikkelingsgebied.

Aanvulling gemeente:
De gemeente zal bij het verstrekken van mondelinge informatie en bij schriftelijke verzoeken van burgers en bedrijven altijd eerst verwijzen naar de mogelijkheden van (her)vestiging in een VAB.

6. Bij de beleidsuitvoering moet ook rekening worden gehouden met andere wettelijke kaders. Het kan daarbij gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet

Er zal een algemene ruimtelijke toets moeten plaatsvinden zoals bij normale principeverzoeken ook gebeurd.

Aanvulling gemeente:
Een aanvrager zal worden gevraagd een schriftelijk verzoek met bijbehorende (situatie)-tekeningen in te dienen, zodat de gemeente op alle wetgeving kan toetsen.

3 AARD EN OMVANG BEDRIJVIGHEID IN VAB

3.1 Criteria

1. De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

3.2 Handreikingen

1. Het beleid stelt geen beperkingen aan de aard en de omvang van de bedrijvigheid in bestaande VAB, anders dan door middel van door de gemeenten te formuleren kwalitatieve criteria met betrekking tot de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid. Deze kwalitatieve criteria zijn in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt. Dit Uitvoeringskader bevat dus ook geen lijst van gewenste of ongewenste bedrijvigheid in VAB (geen positieve of negatieve lijst). De ervaring heeft geleerd dat dit soort lijsten schijnzekerheid wekt en bureaucratie in de hand werkt.

2. De mogelijkheden die VAB's bieden zijn additioneel ten opzichte van het aanbod en de mogelijkheden voor wonen en werken. VAB's kunnen tevens bijdragen aan een wervend woon- en werkklimaat. Het VAB beleid kan ook bijdragen aan een zuinig gebruik van de ruimte en biedt tevens de mogelijkheid tot maatwerk per gemeente.

4 KWALITATIEVE CRITERIA

4.1 Criteria

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
3. Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd.
4. Als bij toepassing van het VAB uitvoeringskader op een locatie sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood voor Rood overeenkomst ter plaatse of elders.
5. Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

4.2 Handreikingen

1. Gemeenten bepalen van geval tot geval de omvang en aard van de bedrijvigheid die kan worden toegestaan in VAB, op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaal-economische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/leefbaarheid:
   - De bijdrage van het initiatief aan de sociaal-economische doelstellingen.
   - De mate van belemmering voor veehouderijbedrijven (stankcirkels). Wel afweging van “wie het eerst komt, wie het eerst maalt” wat betreft de potentiële uitbreidingsruimte van naburige veehouderijbedrijven. Dit met uitzondering van de Landbouwontwikkelingsgebieden (zie ook onder zonering).
   - De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, mede in het kader van de milieuvergunning

   - Mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid. Al of niet toename van verkeer en verzwaring infrastructuur gewenst of mogelijk, capaciteit van de wegen in de omgeving.

   - De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving.

Aanvulling gemeente:
De welstandscommissie kan desgevraagd advies geven over de nieuwe erfinrichting op het betreffende perceel.

   - De investeringen in de omgevingskwaliteit waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. Bijvoorbeeld groenvoorziening, erfbeplanting, sloop van overtollige oude gebouwen. Het is zinvol om afspraken die niet publiekrechtelijk zijn vast te leggen, vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit met een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie.

Aanvulling gemeente :
- De volgende saneringsregeling zal hierbij worden gehanteerd:
Bij woningsplitsing is maximaal 75 m2 aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan per wooneenheid, alle overige bijgebouwen dienen te worden gesloopt. Daarnaast dient er een erfinrichtingplan te worden overlegd, waarbij wordt ingetekend waar (eventueel) nieuwe bijgebouwen zullen worden gesitueerd. Ruimtelijk gezien gaat bij herbouw van bijgebouwen de voorkeur uit naar 1 nieuw bijgebouw per woning, in plaats van meerdere losse bijgebouwen.
- De aanvrager en de gemeente dienen de sloop van overtollige bijgebouwen en de (gewijzigde) erfinrichting met eventueel een beplantingsplan vast te leggen in een private overeenkomst, indien dit niet publiekrechtelijk vastgelegd kan worden.

- De inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen. Dit is te beoordelen op grond van bijvoorbeeld de welstandnota.
- De zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en Faunawet

2. Gemeenten zullen bovenstaande toetsing, overeenkomstig art. 10 WRO zo goed mogelijk onderbouwen en verankeren in het bestemmingsplan buitengebied en andere instrumenten. Dit is van groot belang voor een goede handhaafbaarheid van de afspraken.

Aanvulling gemeente:
Het toetsingskader wordt vastgelegd in onderliggende beleidsnotitie en later in de algehele herziening van het bestemmingspan 'Buitengebied'.

5 ZONERING

5.1 Criteria

1. Het VAB- beleid geldt voor het hele buitengebied van Overijssel. Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het 'nee, tenzij' principe zoals ook in het Uitvoeringskader RvR is aangegeven. Een uitzondering voor VAB activiteiten kan alleen worden gemaakt als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden.

5.2 Handreikingen

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om, in samenhang met de kwalitatieve criteria, uit te gaan van een zonering van het buitengebied, mede ten behoeve van verschillen in mogelijkheden op basis van het VAB uitvoeringskader. Daarvoor zijn verschillende zoneringen te gebruiken: de reconstructiezonering, de streekplanzonering (bijvoorbeeld essen vrijhouden of vrijmaken van bebouwing) en eigen gemeentelijke zoneringen, bijvoorbeeld een ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan buitengebied. Een dergelijke kaart bij het bestemmingsplan is sterk aan te bevelen als samenhangende ontwikkelingskaart voor alle functies in het buitengebied.

Aanvulling gemeente:
Er worden - net als bij de regeling Rood voor Rood mgb –geen gebieden uitgesloten van toepassing van de VAB-regeling.

2. Het is aan te bevelen dat gemeenten het ontwikkelen en toepassen van de zonering ten behoeve van het VAB uitvoeringskader en Rood voor Rood-regeling op elkaar afstemmen.

Aanvulling gemeente:
Er wordt voor beide regelingen een beleidsnotitie vastgesteld.

6 SLOOP, TOEKOMSTIGE NIEUWBOUW

6.1 Criteria

1. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor rood toegepast worden voor het slopen van deze niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen.
2. Het is het van groot belang om de maximale omvang en de inpassing in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen (o.a. overeenkomstig art. 10 WRO). Gemeenten begrenzen het bouwblok voor de nieuwe bedrijvenbestemming op de muur van de van geval tot geval toegestane omvang
3. Het is denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is als onderdeel van het VAB-beleid:
   - Als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria;
   - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
4. Sloop en nieuwbouw moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume.

6.2 Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een maximummaat verbinden aan nieuwbouw na sloop. Dit op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld betreffende de ruimtelijke kwaliteit in (delen van) de gemeente.

Aanvulling gemeente:

a. *Bij hergebruik ten behoeve van wonen mag alleen het bestaande gebouw in dezelfde vorm en afmetingen worden teruggebouwd. Een als karakteristiek aangemerkt gebouw mag in principe niet worden gesloopt, maar alleen intern worden verbouwd. In afwijking hiervan mag een gebouw dat in een zodanig vervallen staat verkeert en waarbij renovatie bouwtechnisch gezien vrijwel niet meer mogelijk is wel geheel worden gesloopt en opnieuw met dezelfde vorm en afmetingen worden herbouwd. Voor monumentale panden geldt deze regeling niet.*
b. *Bij hergebruik ten behoeve van een bedrijfsvestiging (milieucategorie 1 en 2) mag maximaal 500m2 worden teruggebouwd, waarbij geen vergroting van bestaande afmetingen van gebouwen plaats mag vinden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een pand dat op een perceel is gelegen dat aan beide zijden omsloten is door andere bebouwde percelen, waardoor het vergroten van de bestaande afmetingen tot 500m2 ruimtelijk wel aanvaardbaar kan zijn.*

2. Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. Dus bijvoorbeeld geen “blokkendozen”, zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Dit is op twee manieren te regelen:

- Karakteristieke bebouwing (op te nemen in de inventarisatie van karakteristieke bebouwing) is te beschermen tegen sloop door een aanlegvergunning voor de sloop te eisen van de initiatiefnemer. Een en ander moet goed onderbouwd zijn in het bestemmingsplan. Dan zijn sloop en nieuwbouw niet mogelijk.

- Bij vervanging van niet-karakteristieke bebouwing (de gangbare varkens-, kippen- en koeienstallen) door nieuwbouw is – bovenop de eerder geformuleerde kwalitatieve criteria - de vorm van de nieuwbouw te regelen met kwantitatieve bebouwingsbepalingen bij de onderhavige bestemming in het bestemmingsplan: bijvoorbeeld goothoogte, nokhoogte, dakhelling. Het gebruik van materialen (bijvoorbeeld geen damwandplaten op de buitenwanden) is te regelen met welstandseisen.

3. Om in het bestemmingsplan blijvend te markeren dat het gaat om (vroegere) VAB is het aan te bevelen om bij de eerste bestemmingswijziging van agrarisch naar andere bedrijvigheid, op het bestemmingsplan te markeren dat het om VAB gaat. Dat is ook handig in het geval later alsnog toepassing van Rood voor Rood wenselijk is. Ook een monitoringsysteem is hierbij vereist. In het bestemmingsplan is tevens vast te leggen dat geen (reguliere, 10-25%) uitbreidingsmogelijkheden van toepassing zijn.

Aanvulling gemeente:
Indien met een vrijstelling 19 lid 1 of 2 WRO is meegewerkt aan een hergebruik van een VAB, zal in de bijbehorende bouwvergunning of het vrijstellingsbesluit moeten worden opgenomen dat het gaat om een VAB. Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan kan dan de aanduiding ´VAB´ op de plankaart worden opgenomen.

4. Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden bezien.

7 PROCES EN UITVOERING

7.1 Criteria

1. *Gemeentelijke beleidskader VAB.* De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen (in samenhang met Rood voor rood). In deze gemeentelijke beleidskaders wordt een duidelijke definitie en afbakening gegeven van wat de gemeente verstaat onder Vrijkomende Agrarische Bebouwing en wat het gemeentelijke beleid is ten aanzien van het buitengebied, woon- en werkfuncties. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeenten dit instrumenteel (lees juridisch) en procedureel (lees toetsing en besluitvorming) organiseert. Gemeenten leggen hun gemeentelijke VAB beleidskader aan de provincie voor. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven. Met deze verklaring kunnen de gemeenten zelf dit beleid uitvoeren. Tot dit laatste het geval is, zullen concrete initiatieven die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.

2. *Milieuvergunning*. De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht.

3. *Maatwerk betekent goede handhaving.* De gedachte bij dit Uitvoeringskader is dat de gemeenten maatwerk kunnen leveren. Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, dient individueel beoordeeld te worden op basis van haar beleidskader. Dit betekent dat gemaakte afspraken met elke aanvrager goed vastgelegd moeten worden. Belangrijk daarbij is dat de gemaakte afspraken eerst moeten worden vastgelegd voordat de bestemming gewijzigd wordt en dat gecheckt moet worden of de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk worden nagekomen. Publiekrechtelijk zal moeten worden geregeld wat publiekrechtelijk kan. Privaatrechtelijk wat privaatrechtelijk moet. Voorwaarde is wel dat de toetsing en onderbouwing van geval tot geval goed uitgevoerd, vastgelegd en zeker ook consequent gehandhaafd wordt. Goede handhaving is noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeclaims bij terugdraaien.

4. *Handhaving, monitoring en evaluatie*. Gemeenten monitoren binnengekomen en in behandeling zijnde VAB-aanvragen, nieuwe bestemmingen en gecompenseerde ruimtelijke kwaliteit in een digitaal bestand. Tevens kan m.b.v. die informatie na verloop van tijd evaluatie van het beleid plaatsvinden.

7.2 Handreikingen

1. *Doorwerking in beleidsdocumenten en visies*. Het beleid kan doorwerking vinden in andere regionale en gemeentelijke beleidsplannen en –visies die betrekking hebben op het buitengebied in het algemeen of bepaalde functies in het bijzonder. Hierbij valt te denken aan het Landschapsontwikkelingsplan, woonvisie, bedrijvigheidplannen, welstandnota, beeldkwaliteitsplan. De toetsingsregels zullen enerzijds voldoende flexibel moeten zijn om hergebruik redelijkerwijs mogelijk te maken, maar anderzijds voldoende strikt om de gewenste landelijke uitstraling van VAB te behouden

2. *Bestemmingsplan buitengebied.* Om als gemeente op een adequate wijze om te gaan met aanvragen die betrekking hebben op VAB, is het aanbevelingswaardig om het VAB-beleid door te vertalen naar het bestemmingsplan buitengebied en andere bestemmingsplannen die betrekking hebben op het landelijke gebied. Het VAB-beleid kan worden vertaald in een goede bestemmingsregeling, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen functies die bij recht zijn toegestaan, functies die door middel van vrijstelling kunnen worden toegelaten en functies waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het is aanbevelingswaardig om hierbij een gebiedsdifferentiatie toe te passen, die wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart of een separate ontwikkelingskaart.

3. *Privaatrechtelijke overeenkomst.* In een privaatrechtelijke overeenkomst (met “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie) zijn tegenprestaties af te spreken, zoals het slopen van een deel van de VAB, het aanbrengen van groen of de openstelling van een eigen weggetje, alsmede de termijn van uitvoering van dergelijke voorzieningen. Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging (na het toestaan van de bestemmingswijziging is zo’n overeenkomst niet meer af te dwingen) en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken overeenkomstig de voorstellen van de initiatiefnemer zijn.

De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.

Aanvulling gemeente:
Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen bindende afspraken met de aanvrager worden gemaakt (met name over sloop van overtollige bijgebouwen), voor zover dit niet al publiekrechtelijk is of kan worden geregeld.

4. *Toetsen en besluitvorming*. Allereerst dient per aanvraag volgens het eerder getoonde stroomschema een keuze te worden gemaakt wat onder het gemeentelijk beleidskader VAB en wat eventueel onder de Rood voor Rood regeling valt. Vervolgens kan de gemeente een procedureschema opstellen waarmee per aanvraag kan worden bekeken in hoeverre de aanvraag past binnen het gemeentelijke beleidskader.