

Memo 'beleidsnotitie vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gemeente Vught 2023' – uitwerking leidende principes ten behoeve van opiniërende commissievergadering 5 oktober 2023

Op 30 mei 2023 heeft het college het plan van aanpak voor de 'beleidsnotitie vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gemeente Vught 2023' vastgesteld en is uw raad hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. In deze raadsinformatiebrief is de insteek voor het beleidsnotitie toegelicht.

- We kiezen voor een gebiedsgerichte benadering, met duidelijkheid over welke vervolgfuncties qua aard en omvang passend zijn in welk gebied.
- Extra ontwikkelingsruimte (een grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, of een grotere inhoud van een woning) kan worden 'verdiend' als de betreffende ontwikkeling voorstelbaar is op die locatie en daar ook een duidelijke meerwaarde voor de omgeving tegenover staat. Daarbij wordt een verbinding gelegd met de opgaven en doelstellingen voor het betreffende gebied.
- Voor VAB-eigenaren en initiatiefnemers moet het beleid duidelijkheid geven over hoe een initiatief wordt afgewogen en welke stappen doorlopen moeten worden. Hiertoe zijn het afwegingskader (de matrix) en het stappenplan opgesteld.

De gebiedsgerichte benadering

In bijlage 1 is de gebiedsindeling met kwaliteiten, opgaven, kansen en doelstellingen per gebied opgenomen. Het betreft nu nog een puntsgewijze opsomming, die in de beleidsnotitie nader zal worden uitgewerkt.

Er is voor de gebiedsindeling aansluiting gezocht bij de indeling uit de Omgevingsvisie Vught. Deze is, met een nadere onderverdeling van de 'agrarische zone' in twee gebieden, goed toepasbaar voor het VAB-beleid. In het participatietraject is dat ook door de deelnemers bevestigd.

De kwaliteiten, opgaven, kansen en doelstellingen per gebied zijn geïdentificeerd op basis van de Omgevingsvisie Vught, de GGA's (Groenblauwe Gebiedsgerichte

Aanpak Loonse en Drunense Duinen en Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek) en tijdens de participatie in gesprekken met agrariërs, bewoners, ondernemers en organisaties.

Passende vervolgfuncties en omvang per gebied

Op basis van de kwaliteiten, opgaven, kansen en doelstellingen per gebied, de gesprekken in het kader van de participatie, op basis van een inventarisatie van gehanteerde oppervlakten (voor bedrijfsbebouwing) door omliggende gemeenten¹, het eerdere beleid van de gemeente Vught² en het beleid van de voormalige gemeente Haaren, is een voorstel gedaan voor passende vervolgfuncties en bijbehorende omvang per gebied. In de matrix (afwegingskader, bijlage 2) is dit nader uitgewerkt.

Het uitgangspunt blijft één bedrijf per VAB-locatie, waarbij voor nevenactiviteiten bij de nieuwe hoofdfunctie mogelijkheden kunnen worden geboden als die verbonden zijn met de hoofdactiviteit en deze waar mogelijk versterken. De oppervlakten zoals opgenomen in de matrix zijn in beginsel het maximum. Het stapelen van functies (en oppervlakten) om alle aanwezige bebouwing te behouden, willen we voorkomen. De ontstening van ons buitengebied blijft namelijk een belangrijke opgave. Goede initiatieven (al dan niet met nevenactiviteiten) die meer ruimte vragen en nog steeds passend zijn in het betreffende gebied, willen we met maatwerk faciliteren.

Voor stoppende niet-agrarische bedrijven in ons buitengebied kan niet één-op-één dezelfde aanpak worden gehanteerd als voor stoppende agrarische bedrijven op VAB-locaties. Dit onder andere in verband met bestaande rechten met betrekking tot de omvang van de bedrijfsbebouwing. We kiezen hierbij voor maatwerk, waarbij de matrix handvatten biedt om te beoordelen welke (nieuwe) bedrijfsactiviteiten passend zijn in welk gebied.

¹ Omliggende gemeenten zoals Boxtel en Sint Michelsgestel hanteren 400 m² als (standaard) maximum voor bedrijfsbebouwing bij een wijziging van 'agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf'. Zie hiervoor ook het bijgevoegde overzicht.

² De gemeente Vught hanteerde voorheen ook 400 m² als (standaard) maximum voor bedrijfsbebouwing bij een wijziging van 'agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf'. In de voormalige gemeente Haaren was dat in beginsel (zonder meerwaarde) 200 m².

Vragen aan uw raad:**Wat vindt u van de voorgestelde passende vervolgfuncties per gebied?****Wat vindt u van de voorgestelde omvang voor bedrijfsbebouwing per vervolgfunctie?***Maatwerk*

Initiatieven die meer ruimte vragen (grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing) dan het standaard gehanteerde maximum, willen we niet bij voorbaat uitsluiten. Extra ontwikkelingsruimte kan worden 'verdiend' als de nieuwe functie ook met een grotere omvang nog passend is in het betreffende gebied en het een duidelijke meerwaarde biedt voor de omgeving. Die meerwaarde kan worden gevonden in sloop van stallen en schuren in de omgeving, door agrarische gronden beschikbaar te stellen voor extensiverende veehouderijbedrijven in de gemeente, of door een bijdrage te leveren aan één van de andere opgaven in het betreffende gebied (zoals ook opgenomen in de gebiedsgerichte benadering).

Bij het toepassen van maatwerk wordt van de initiatiefnemer meer gevraagd dan wanneer het initiatief in de matrix (het afwegingskader) past. Belangrijk is dat de initiatiefnemer bereid is om buiten het eigen erf te kijken, om daar een meerwaarde voor de omgeving te creëren, en ook bereid is om samen met de gemeente en met andere partijen in het gebied te onderzoeken hoe die meerwaarde kan worden bereikt. Daar hangt logischerwijs ook een ander tijdspad voor het initiatief aan vast. De samenwerking met de andere partijen vraagt meer tijd, net als de uitwerking van het initiatief en de meerwaarde voor de omgeving. In de beleidsnotitie wordt dit proces nader uitgewerkt.

Vragen aan uw raad:**Wat vindt u van de voorgestelde maatwerk-aanpak, waarbij extra ontwikkelingsruimte (meer m² aan bedrijfsbebouwing) wordt gekoppeld aan meerwaarde voor de omgeving?***Afwegingskader en stappenplan*

Het afwegingskader (bijlage 2) maakt inzichtelijk hoe initiatieven op VAB-locaties worden afgewogen. Het biedt initiatiefnemers onder andere duidelijkheid over:

- welke vervolgfuncties in welk gebied als passend worden gezien;
- welke omvang passend is en hoe met bestaande bebouwing wordt omgegaan;
- waar op moet worden gelet bij de groene inrichting van het perceel (de landschappelijke inpassing);
- het houden van een omgevingsdialoog.

Aan de hand van het stappenplan (bijlage 3) en het afwegingskader weet de initiatiefnemer wat van hem of haar wordt gevraagd. Met een drietal casussen (bijlage 4) willen we uw raad graag meenemen in hoe de initiatieven worden beoordeeld en welke afweging daarbij wordt gemaakt.

Vragen aan uw raad:

Bieden het afwegingskader en het stappenplan voldoende inzicht voor initiatiefnemers?

Wat vindt u van de conclusies bij de casussen?

Als casus 3 in een andere zone had gespeeld, bijvoorbeeld in zone 4 (de landgoederenzone), wat zou u dan van deze casus vinden?