COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2021057864

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 september 2021

Agendanummer:	06
Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand' (VAB-pilot Heusden)
Opsteller:	M. Rooijakkers en J.G.A.M. Meulendijks, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	21 september 2021
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het Voorontwerp bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand' (VAB-pilot Heusden).
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	Toelichting (2021058565) Bijlagen bij de toelichting (2021058567) Regels (2021058658) Bijlagen bij de regels (2021058568) Verbeeldingen (2021063222)

Samenvatting
Sinds 2015 werken we met Verzamelplannen. In één bestemmingsplan worden meerdere losse initiatieven opgenomen (bij elkaar verzameld). In dit geval betreft het verzamelplan alle locaties die deel uitmaken van de VAB-pilot Heusden. Deze VAB-pilot is een pilot van gemeente Asten, provincie Noord-Brabant en Pouderoyen Compagnons voor aanpak van de leegstand in het buitengebied. Leegstand heeft een negatief effect op de leefomgeving en ontsiert het buitengebied. De aanpak heeft plaatsgevonden in het gebied ten zuiden van Heusden, het zogenaamde 'Urgentiegebied' waar sprake is van overschrijding van emissies. De VAB-pilot is reeds in de Toekomstagenda Asten 2030 opgenomen als project onder het programma Transformatie buitengebied. Voor u ligt het voorlopige eindresultaat van de VAB-pilot Heusden. Recent hebben twee deelnemers die eerder in de pilot zijn afgehaakt, te kennen gegeven toch weer te willen deelnemen aan de pilot. En de eigenaar van een nieuwe locatie heeft zich aangemeld. Indien er definitief overeenstemming met hen wordt bereikt, zullen zij in de ontwerpfase worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

In het voorstel treft u informatie aan over:
- Het verloop van de VAB-pilot;
- De voorgestelde maatregelen per locatie;
- De leerpunten uit de pilot;
- De financiële verantwoording van de pilot.

De deelnemende locaties zijn getoetst, er zijn ruimtelijke onderbouwingen per locatie opgesteld, er zijn landschappelijke inpassingen per locatie opgesteld, er is een gezamenlijke dialoog met de omgeving gevoerd en dit is allemaal opgenomen in

voorliggend voorontwerp bestemmingsplan ‘Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand’.

Inleiding

Verloop van de VAB pilot Heusden

De gemeente Asten, de provincie Noord-Brabant en Pouderoyen Compagnons zijn samen een pilot gestart, gericht opgeven van nieuwe functies aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De provincie heeft meer van dit soort pilots in Brabant gesubsidieerd en volgt in een Taskforce VAB de resultaten van de pilots om hiervan te leren.

De pilot in Asten is er specifiek op gericht om te onderzoeken of het loont om in de aanpak van de VAB-problematiek, combinaties te maken tussen locaties. De gemeente Asten heeft samen met de provincie en Pouderoyen Compagnons de start van de pilot gesubsidieerd. De gemeente heeft de ruimtelijke onderbouwingen bekostigd voor de locaties en enkele gezamenlijke onderzoeken zoals op het gebied van stikstof. De eigenaren van de individuele locaties hebben ieder de eigen onderzoeken bekostigd die nodig waren voor hun locatie.

Bij de start van de pilot konden alle bewoners (agrariërs, niet-agrarische ondernemers, burgers) in het gebied ten zuiden van Heusden zich aanmelden. Iedereen is persoonlijk door de gemeente aangeschreven. De reden om deel te nemen kon verschillend zijn. Dat bleek ook zo te zijn. Er waren er die overwogen te stoppen of wilden omschakelen, maar er waren er ook die juist ontwikkelplannen hadden en tegen grenzen aanliepen of juist in een overlastsituatie zaten.

Er hebben zo’n 15 personen gereageerd en daarmee zijn in 2018 verkennende gesprekken gevoerd door de gemeente samen met Pouderoyen. Daarna zijn eigenaren van deze locaties samengebracht en is gekeken of er slimme combinaties konden worden gemaakt en of deze ook enigszins financieel haalbaar zouden zijn, waardoor er draagvlak zou zijn bij de deelnemers en provincie. De financiële haalbaarheid werd via Pouderoyen door Van der Heijden Rentmeesters verzorgd.

Deze slimme combinaties zijn daarna verder uitgewerkt en daarbij haakte ook de Ruimte-voor-ruimte maatschappij aan. Zij hebben onder voorwaarden risicodragend de Meijelseweg 66a gekocht en zullen die zelf te ontwikkelen door één locatie door te verkopen en twee ruimte-voor-ruimte kavels uit te geven.

Daarna is er door alle deelnemers, maar ook door de gemeente, provincie en de Ruimte-voor-ruimte maatschappij een intentieovereenkomst ondertekend om samen te werken in de pilot.

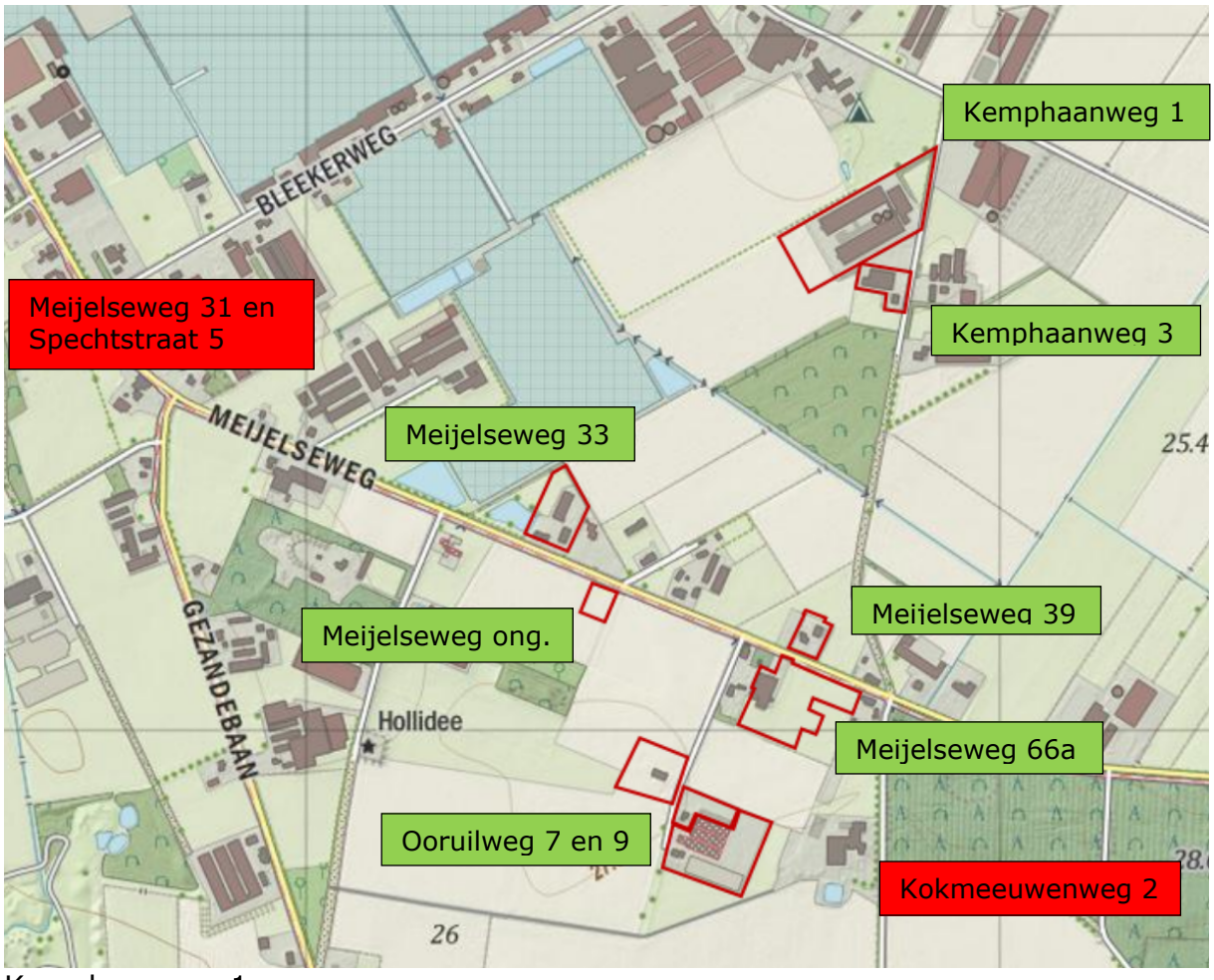
Vervolgens is de uitwerking van de afzonderlijke locaties in overeenkomsten vastgelegd. Nadien zijn vier deelnemers afgehaakt en twee nieuwe locaties aangehaakt. In dit voorontwerp bestemmingsplan zijn acht locaties opgenomen. Over deze acht locaties is overeenstemming bereikt. Deze zijn op het kaartje hieronder in groen opgenomen. Mogelijk worden er nog drie nieuwe locaties in de ontwerpfase toegevoegd indien daarmee overeenstemming wordt bereikt. Het gaat dan om het beëindigen van de twee pluimveebedrijven aan de Meijelseweg 31/Spechtstraat 5 (piekbelasters fijn stof) en het toevoegen een neventak (loonwerk/ landbouwmechanisatie) bij het agrarische bedrijf aan de Kokmeeuwenweg 2. Deze zijn op het kaartje hieronder in rood opgenomen.

De kosten van de VAB-pilot worden bekostigd uit de opbrengsten van de pilot. Deze opbrengsten bestaan uit de stimuleringsbijdrage die de gemeente ontvangt van de provincie voor de Ruimte-voor-ruimte woningen. Zie hiervoor verder onder het kopje financiële verantwoording van de pilot.

Wat willen we bereiken
Indien met dit voorstel wordt ingestemd dan worden er vijf agrarische bedrijven en één agrarisch verwant bedrijf beëindigd (waaronder drie intensieve veehouderijen) in het overbelaste gebied ten zuiden van Heusden. Daarnaast wordt een langdurig knelpunt opgelost dat in de dialooggesprekken over de landbouw in Heusden naar voren is gekomen. Hiervoor wordt een burgerwoning herbestemd als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf en verhuist de eigenaar van de burgerwoning naar elders. Binnen de pilot worden vier ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd. Om de bouw van deze ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken, wordt de bestaande bebouwingsconcentratie van de Meijelseweg doorgetrokken tot en met de Ooruilweg. Hierover is overeenstemming met de provincie.

De gemeente Asten kent enkele knelpunten waarvan er met deze VAB-pilot in ieder geval één wordt opgelost en mogelijk twee indien alsnog overeenstemming wordt bereikt met de pluimveebedrijven aan de Meijelseweg/Spechtstraat.

Wat gaan we daarvoor doen
Hieronder zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen per locatie opgenomen die in het bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand' mogelijk worden gemaakt.



Kemphaanweg 1

Het pluimveebedrijf aan de Kemphaanweg 1 wordt voortgezet. De burgerwoning aan de Kemphaanweg 3 wordt de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf aan Kemphaanweg 1. De vorm van het agrarische bouwblok Kemphaanweg 1 krijgt een vormverandering, geen vergroting. Kemphaanweg 1 heeft de mogelijkheid om zelf een bedrijfswoning te bouwen aan Kemphaanweg 1 en beschikt over de daarvoor benodigde omgevingsvergunning. Deze bedrijfswoning wordt 'wegbestemd' en de verleende vergunning ingetrokken. De woning wordt gebouwd op Ooruilweg 9 waar de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Door de samenwerking tussen Kemphaanweg 1 en 3 in combinatie met Ooruilweg 9 lukt het om een burger uit een overbelast gebied te verplaatsen en een belangrijk knelpunt in het Urgentiegebied in Heusden op te lossen.

Ooruilweg 9

Het pluimveebedrijf aan de Ooruilweg 9 wordt gesaneerd en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. De nieuwe milieuvergunning wordt ingetrokken. De sloop van de pluimveestallen vindt plaats voor rekening van de eigenaar, evenals het doorhalen van 1000 kg dierrechten. Er vindt een financiële compensatie plaats voor de nieuwe milieuvergunning, inkomstenderving en bodemsanering vanuit de pilot. Door de sanering wordt het mogelijk om een wooncluster in deze omgeving te realiseren en wordt voorkomen dat er opnieuw wordt geïnvesteerd in de herbouw van een (hernieuwd) pluimveebedrijf. Daarnaast koopt de eigenaar voor eigen rekening een titel voor de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Meijelseweg ongenummerd tegenover de Zaagbekweg in een bebouwingsconcentratie.

Kemphaanweg 3

De burgerwoning aan Kemphaanweg 3 wordt herbestemd als bedrijfswoning en gaat deel uit maken van het agrarisch bouwblok van Kemphaanweg 1. De eigenaar van Kemphaanweg 3 verkoopt de woning voor een vastgesteld bedrag door tussenkomst van de gemeente en koopt voor een vastgesteld bedrag een perceel aan de Meijelseweg 66a van de Ruimte-voor-ruimte maatschappij. Het negatieve resultaat wordt gefinancierd vanuit de pilot. De nieuwe eigenaar van Meijelseweg 66a mag een bouwwerk van 500 m2 behouden voor hobbymatig gebruik voor de stalling van enkele paarden. De sanering van asbest op deze bebouwing wordt gefinancierd vanuit de pilot.

Meijelseweg ongenummerd, tegenover Zaagbekweg

Op deze locatie wordt een ruimte-voor-ruimte woning gebouwd binnen een bebouwingsconcentratie.

Meijelseweg 66a

De Ruimte-voor-ruimte maatschappij koopt het vleesvarkensbedrijf aan de Meijelseweg 66a en het bedrijf wordt gesaneerd. Er wordt 700 m2 overtollige bebouwing gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken. De Ruimte-voor-ruimte maatschappij verkoopt een kavel met een bestaand recht voor de bouw van een woning aan de eigenaar van Kemphaanweg 3. Op het resterende perceel worden 2 ruimte-voor-ruimte kavels uitgegeven door de Ruimte-voor-ruimte maatschappij, ter financiering van de aankoop van de locatie Meijelseweg 66a. Het verlies van de Ruimte-voor-ruimte maatschappij wordt indien mogelijk gecompenseerd vanuit de pilot.

Ooruilweg 7

Het agrarisch bedrijf met de aanduiding paardenhouderij aan de Ooruilweg 7 wordt gesaneerd en de bestemming gewijzigd naar wonen. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken. De huidige woning wordt gesloopt en herbouwd waardoor er een kwaliteitsverbetering ontstaat. Daarnaast koopt de eigenaar van Ooruilweg 7 voor eigen rekening een ruimte-voor-ruimte titel en bouwt een Ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie aan de Ooruilweg.

Meijelseweg 33

Het agrarisch bedrijf met de aanduiding paardenhouderij aan de Meijelseweg 33 wordt gesaneerd en de bestemming gewijzigd naar wonen. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de milieuvergunning ingetrokken.

Meijelseweg 39

Het agrarisch verwant bedrijf met de aanduiding paardenkliniek aan de Meijelseweg 39 wordt gewijzigd naar wonen. Er zal door de eigenaar een kleinschalige hondenfokkerij annex hondenpension als 'aan huis verbonden bedrijf' worden uitgeoefend, met maximaal 12 volwassen honden en 151 m2 bebouwing (behoud van de huidige omvang), afgestemd op het behoud van een rustige woon- en leefomgeving.

Sengersbroekweg 2

De sanering van de pluimveetak aan de Sengersbroekweg 2 met het verkleinen van het bestemmingsvlak maakt ook deel uit van de VAB-pilot. Dit bedrijf wordt voortgezet als biologisch rundveebedrijf. De milieuvergunning wordt gewijzigd. De sloopkosten van de pluimveetak worden gecompenseerd vanuit de pilot. Deze herbestemming is op verzoek van de eigenaar in een eerder verzamelplan opgenomen dat reeds door de raad is vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk.

Voor een nadere toelichting van bovenstaande locaties verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlagen deel uitmaken van de toelichting. De verbeeldingen zijn opgesteld en de regels zijn hierop afgestemd.

Ervaringen en leerpunten uit de VAB-pilot

Door de VAB-pilot zijn ervaringen verkregen met een gebiedsgerichte aanpak van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Deze ervaringen en leerpunten zijn samengevat de volgende:

- door de status van pilot ontstond er, met steun van de provincie en de gemeente, draagvlak voor het zoeken naar andere manieren om met de VAB problematiek om te gaan en daarmee te experimenteren. Hierdoor ontstond er ruimte voor een oplossing van het knelpunt aan de Kemphaanweg dat eerder door middel van dialooggesprekken niet lukte. Ook de Ruimte-voor-ruimte maatschappij was door de status van pilot bereid om te participeren in de pilot. Zij was bereid om onder voorwaarden financieel risico te nemen door de aankoop en herontwikkeling van Meijelseweg 66a;
- door de inzet van Pouderoyen als bemiddelende partij zijn er creatieve oplossingen ontstaan door samenwerkingen tussen locaties en was de inzet van een rentmeester verzekerd die meedacht over de financiële haalbaarheid. De rentmeester heeft vanaf het begin gelijke waarderingen op hoofdlijnen van de maatregelen gemaakt. De privacy van de deelnemers is daarbij behouden gebleven;
- door de aanpak wordt een belangrijk knelpunt in Heusden opgelost, te weten de overbelaste burgerwoning aan de Kemphaanweg 3 wat eerder door middel van dialooggesprekken niet lukte;
- het is door de complexiteit en de onderlinge afhankelijkheid tussen de locaties om tot een oplossing/overeenstemming te komen een langdurig traject geweest dat veel uren heeft gevraagd van Pouderoyen, gemeente, maar ook geduld van enkele deelnemers aan de pilot. Het schept bovendien verwachtingen dat de gemeente, provincie of adviesbureau de obstakels (onderling) oplossen.
- Een leerpunt is om de doorlooptijd van het project en de beslistermijnen dwingend veel korter te houden en verantwoordelijkheid meer bij de belanghebbenden bij een dergelijk initiatief te laten. Een onafhankelijk bemiddelaar met financiële kennis, aangewezen door de deelnemers zelf zou ook een optie kunnen zijn, maar ook daaraan zijn veel tijd en daarmee kosten verbonden.

Procedure
Na behandeling in de commissie wordt de inspraakprocedure gestart. In deze periode wordt tevens het wettelijk vooroverleg gevoerd.

Omgevingsdialoog
Voor de pilot is op 23 juni een digitale dialoog met de omgeving gevoerd. Het plan is aan geïnteresseerden uitgelegd en daarna konden er vragen worden gesteld en opmerkingen worden gemaakt. Hiervan is gebruik gemaakt. Daarna is het plan met alle relevante stukken online ter inzage gelegd van 24 juni tot en met 14 juli 2021. Iedereen kon schriftelijk reageren. Een verslag hiervan treft u als bijlage aan.

Mogelijke alternatieven
Niet van toepassing

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
In de Toekomstagenda Asten 2030 is het programma Transformatie buitengebied opgenomen. Hieronder is de leegstand van agrarische bedrijfsbebouwing opgenomen als belangrijke opgave. De VAB-pilot is in de Toekomstagenda genoemd als voorbeeld van een lopend project.

Met de VAB-pilot in Heusden is geëxperimenteerd of door het maken van combinaties van locaties meer of andere oplossingen ontstaan voor de leegstandsproblematiek in het buitengebied en waar mogelijk knelpunten kunnen worden opgelost. Het buitengebied van de gemeente Asten kent enkele knelpunten waarvan er met deze VAB-pilot in ieder geval één wordt opgelost.

Risico's
Niet van toepassing.
Met alle deelnemers aan de pilot zijn overeenkomsten gesloten over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en het verhaal van planschade.

Wat mag het kosten
Uitgaven
De uitgaven van de pilot bestaan uit de verplaatsing van de eigenaar van Kemphaanweg 3 uit een overbelaste situatie qua geur-, fijn stof en endoxinen en de daarmee samenhangende compensatie, de sloopkosten van bedrijfsbebouwing aan de Sengersbroekweg 2 en de Meijelseweg 66a, een compensatie voor deelname aan de pilot voor Meijelseweg 66a, een compensatie voor de bodemsanering Ooruilweg 9, het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor alle locaties in de pilot en voor zover mogelijk de reservering van de compensatie van het financieel nadeel van de Ruimte-voor-ruimte maatschappij voor de aankoop van Meijelseweg 66a.

Inkomsten
De inkomsten van de pilot komen uit een stimuleringsbijdrage van de provincie voor het mogelijk maken van de vier Ruimte-voor-ruimte kavels binnen de pilot. Twee van deze vier kavels zal de Ruimte-voor-ruimte maatschappij zelf ontwikkelen. De inkomsten in de pilot bedragen daarmee € 450.000,00.

Toelichting: de gemeente krijgt voor elke Ruimte-voor-ruimte titel die binnen de pilot wordt gekocht een stimuleringsbijdrage van de provincie van € 125.000,00 (2x) en € 100.000,00 (2x) voor elke Ruimte-voor-ruimte kavel die de Ruimte-voor-ruimte maatschappij zal ontwikkelen. Om deze inkomsten voor de pilot zeker

te stellen zijn de deelnemers aan de pilot verplicht gesteld om een titel ter hoogte van € 125.000,00 ex btw te kopen. Na de pilot wordt de stimuleringsbijdrage terug gebracht tot € 50.000,00 per gekochte titel en stijgt de prijs voor aankoop van een titel.

Uitgaven		
	Sloopkosten Sengersbroekweg 2	58.860,00
	Sloopkosten asbest Meijelseweg 66a	10.000,00
	Aankoop Kemphaanweg 3	175.000,00
	Financiële compensatie verlies inkomsten uit statische opslag Kemphaanweg 3	50.000,00
	Compensatie deelname pilot Meijelseweg 66a	10.000,00
	Compensatie bodemsanering Ooruilweg 9	25.000,00
	Kosten opstellen bestemmingsplan incl dialoog	44.900,00
	Diverse advieskosten	10.000,00
	Totaal uitgaven	383.760,00
Inkomsten		
	Afdracht stimuleringsbijdrage provincie voor medewerking aan Ruimte voor ruimte woningen aan de gemeente Asten	450.000,00
	Ruimte voor compensatie voor het verlies van de Ruimte-voor-ruimte maatschappij (verlies indicatief 180.000,00)	*66.240,00*
Totaal		**0,00**

Staatssteun

Er is een staatssteunjurist van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd over de pilot en een mogelijk risico op staatssteun met betrekking tot de samenwerking in de VAB-pilot. Conclusie is dat staatssteun niet aan de orde is.

Opsteller: M.Rooijakkers@asten.nl en Jori.Meulendijks@asten.nl