Beleidsnotitie
Vrijkomende agrarische bebouwing

Gemeente Vught 2024



Vught

Inhoud

1. INLEIDING
1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Doel van het VAB beleid ... 4
1.3 Reikwijdte van het VAB beleid ... 5
1.4 Totstandkoming en participatie ... 5
1.5 Leeswijzer ... 6
2. NIEUWE KOERS
2.1 Nieuwe koers ... 8
2.2 Gebiedsgerichte benadering ... 8
2.3 Maatwerk ... 10
2.4 Stimuleren sloop ... 10
3. VAN IDEE NAAR PLAN
3.1 Van idee naar plan ... 14
3.2 Stappenplan ... 14
3.3 Gebiedszones (stap 2) ... 17
3.4 Afwegingsmatrix (stap 3, 4 en 5) ... 18
3.3.1 Zone 1 De Gement ... 19
3.3.2 Zone 2 Agrarisch landschap en de beekdalen met groen blauwe waarden ... 21
3.3.3 Zone 3 Agrarisch landschap en de beekdalen zonder groen blauwe waarden ... 23
3.3.4 Zone 4 Landgoederenzone ... 25
3.3.5 Zone 5 Loonse en Drunense Duinen ... 27
4. REKENMETHODE
5. HET PROCES
5.1 Het proces ... 34
5.2 Regulier proces ... 34
5.3 Maatwerk proces ... 35

Bijlagen ... 38
1. Begrippenlijst ... 389
2. Afwegingsmatrix ... 42
3. Inhoud verschillende gebiedszones ... 48
4. Achtergrondinformatie rekenmethode ... 57
5. Schema beleid buitengebied ... 58
6. Voorbeeld casussen ... 59



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De transformatie van het landelijk gebied is een groeiende uitdaging. De verwachting is dat er in de toekomst meer agrarische bedrijven zullen stoppen. Dat leidt bij agrariërs meer en meer tot de vraag naar de mogelijkheden van transitie op hun erf.

Nieuwe functies en activiteiten op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties kunnen zorgen voor een nieuwe dynamiek in het buitengebied en bijdragen aan de vitaliteit van het gebied. We zien de meerwaarde hiervan en willen functieveranderingen daarom stimuleren. Het maken van een goede afweging over of en in welke vorm zo'n nieuwe functie of activiteit ook past op de beoogde plek is hierbij wel van groot belang. Doen we dat niet, dan wordt het ene probleem – de leegstand – ingeruild voor een ander probleem (zoals verkeersoverlast, of aantasting van ecologische, natuur- of landschapswaarden) en gaat dit alsnog ten koste van de vitaliteit van het buitengebied.

Het huidige beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), opgenomen in de beleidsnotitie 'Vrijkomende agrarische bebouwing Vught 2022', biedt mogelijkheden voor functieveranderingen, maar is generiek van aard en biedt geen duidelijkheid over welke ruimtelijke ontwikkelingen, qua aard en omvang, wel of niet wenselijk zijn op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. In het coalitieakkoord Vught 2021-2026 is daarom de behoefte uitgesproken om te komen tot een nieuw beleidskader voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (verder: VAB-beleid). Het nieuwe VAB-beleid moet daarbij enerzijds ruimte bieden aan initiatieven (nieuwe functies en activiteiten op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties), maar anderzijds ook duidelijk begrenzingen aangeven.

Dit heeft geleid tot een nieuw VAB-beleid in voorliggende beleidsnotitie.

1.2 Doel van het VAB beleid

Het VAB-beleid is er om ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en daarnaast om de kwaliteit van ons buitengebied te versterken. Het nieuwe VAB-beleid dient daarnaast nog andere doelen:

- We willen een helder en een goed toepasbaar beleidskader hebben dat duidelijkheid biedt over welke functies en activiteiten passend kunnen zijn in een gebied. We passen hierbij een gebiedsgerichte benadering toe, waarin per gebied de kwaliteiten, opgaven, doelstellingen en kansen zijn afgezet tegen de mogelijkheden voor bepaalde nieuwe functies en activiteiten. Op deze wijze is het voor stoppende agrariërs, of initiatiefnemers die een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie aankopen, duidelijk wat voorstelbare ontwikkelingen op die plek zijn en of het realiseren van de beoogde nieuwe economische drager daar kansrijk kan zijn. In voorliggende beleidsnotie zijn hiertoe de afwegingsmatrix en een stappenplan uitgewerkt, die houvast en duidelijkheid bieden over hoe een initiatief wordt afgewogen en welke stappen doorlopen moeten worden.
- We willen met het nieuwe VAB-beleid nadrukkelijk invulling geven aan de (brede) wens om maatwerk toe te passen. Ieder gebied, net zoals iedere locatie en ieder initiatief, is weer anders. We bieden daarom onder voorwaarden ook mogelijkheden voor initiatieven die meer ruimte vragen of complexer zijn vanwege bepaalde nevenactiviteiten en daardoor niet direct passen in de afwegingsmatrix. Dit op voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling nog steeds passend is op die plek en er ook een meerwaarde voor de omgeving tegenover staat. Onder het motto

‘ontwikkelingsruimte kun je verdienen’ zoeken we samen met de initiatiefnemer naar koppelingen met opgaven en doelstellingen in het betreffende gebied. Het kan hierbij gaan om sloop op een andere locatie, om een bijdrage aan een wateropgave in het gebied, een koppeling met een vraagstuk in het kader van de energietransitie, of met de extensivering van landbouw. Meerwaarde kan ook gevonden worden in maatschappelijke kwaliteit, identiteit, cultuurhistorische waarde, duurzaamheid en leefbaarheid, waarbij een duurzame economische ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

1.3 Reikwijdte van het VAB beleid

Het VAB-beleid heeft betrekking op agrarische bedrijfslocaties waarop de agrarische activiteiten worden gestaakt en een functiewijziging wordt voorgesteld. Agrarische bedrijfslocaties die transformeren als gevolg van een verandering in de bedrijfsvoering maar wel agrarisch blijven, bijvoorbeeld door verbreding of overschakeling naar een andere (agrarische) sector, vallen niet onder dit beleid. Voor deze transformaties biedt het omgevingsplan mogelijkheden.

Het VAB-beleid heeft ook geen betrekking op stoppende niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Vanwege bestaande (bouw-) rechten op deze bedrijfslocaties kunnen niet dezelfde uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden toegepast zoals dat bij VAB-locaties wordt gedaan. De afwegingsmatrix kan wel als inspiratie dienen voor de afweging door de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen op locaties van niet-agrarische bedrijven.

Tenslotte biedt het VAB-beleid uitsluitend een kader voor vrijkomende agrarische bebouwing. Vrijkomende agrarische gronden (ofwel VAG) en de vraagstukken die hieromtrent spelen, worden in deze beleidsnotitie buiten beschouwing gelaten.

1.4 Totstandkoming en 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 zien.

We zijn op 27 juni 2023 gestart met een bijeenkomst voor organisaties, waaraan onder andere de ZLTO, De Duinboeren en de IVN/NMV hebben deelgenomen. Op 4 en 5 juli 2023 zijn in Cromvoirt en Helvoirt participatieavonden georganiseerd voor agrariërs, andere ondernemers en bewoners. Tijdens deze 3 avonden hebben we met elkaar gesproken en nagedacht over de verschillende deelgebieden (zones) in ons buitengebied. Met de voorgestelde gebiedsindeling op basis van de Omgevingsvisie Vught is door de deelnemers ingestemd. 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. Welke functies en activiteiten passen hier? En welke omvang past daar bij? 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 de gemeenteraad tijdens een raadsdialoog ook zelf met onder andere de ZLTO, De Duinboeren en de IVN/NMV 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 de commissieleden 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.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de nieuwe koers van het VAB-beleid toegelicht, met aandacht voor de gebiedsgerichte benadering, mogelijkheden en randvoorwaarden voor maatwerk en regelingen ter stimulering van sloop. In hoofdstuk 3 nemen we initiatiefnemers mee in de stappen om van een idee naar een plan te komen, met aandacht voor de gebiedszones, het stappenplan en de afwegingsmatrix. Hoofdstuk 4 gaat in op de rekenmethode die in het kader van maatwerk wordt toegepast. Ten slotte beschrijft hoofdstuk 5 het reguliere en het maatwerkproces.



2. Nieuwe koers

2.1 Nieuwe koers

Ons buitengebied is in beweging. Steeds meer agrariërs stoppen met hun bedrijf, waardoor bedrijfsbebouwing vrij komt. Het gaat op veel locaties om grote oppervlakten bebouwing die niet geheel benut kunnen worden voor een nieuwe functie. Daarnaast kan het type bebouwing, bijvoorbeeld een lage varkensstal, hergebruik ten behoeve van een nieuwe functie lastig maken. Leegstand ligt daardoor op de loer.

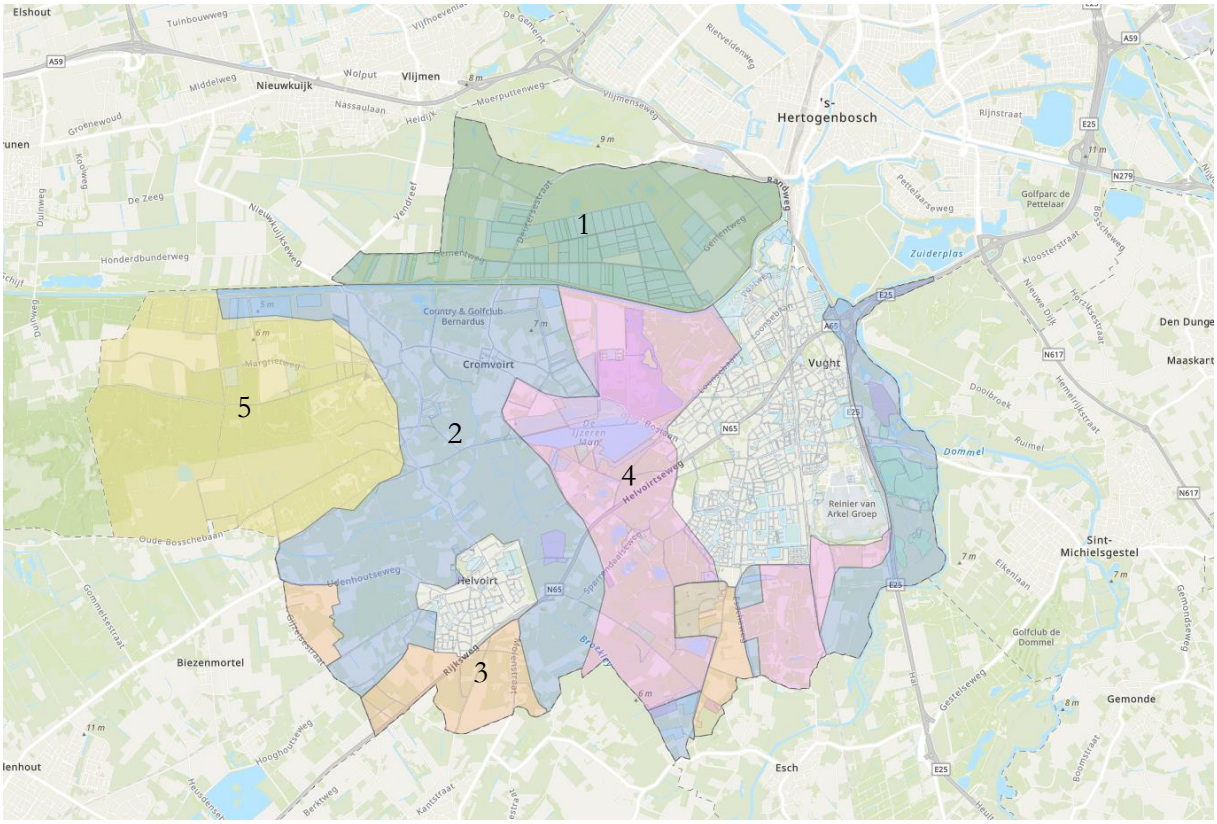
Behalve de mogelijke leegstand, zijn er nog andere opgaven in ons buitengebied. Bijvoorbeeld met betrekking tot klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, extensivering van de landbouw en de energietransitie. We willen dat nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties niet conflicteren met de opgaven in het betreffende gebied. Waar mogelijk zoeken we samen met de initiatiefnemer naar mogelijkheden om juist bij te dragen aan een opgave in het gebied. Het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf met een hogere milieubelasting in een gebied met een opgave voor natuurherstel is logischerwijs niet in lijn met deze gedachte. De herbestemming van een veehouderij in de landgoederenzone naar een bedrijf in de recreatiesector, waarbij een deel van de bebouwing wordt gesloopt en vrijkomende gronden beschikbaar blijven voor extensiverende landbouwbedrijven in onze gemeente, is dat wel.

Kijkend naar de kwaliteiten van het landelijk gebied en de opgaven en kansen die er liggen, wegen we af welke functie of activiteit op welke plek zou kunnen passen. We geven dit in het VAB-beleid vorm door te kiezen voor een gebiedsgerichte benadering. Daarbij is ook aangegeven wat in het betreffende gebied voorstelbare ontwikkelingen kunnen zijn. De opgenomen functies en activiteiten in de afwegingsmatrix vormen daarbij geen limitatieve opsomming.

Ontwikkelingen die niet direct passen in de afwegingsmatrix sluiten we niet bij voorbaat uit. Indien de beoogde ontwikkeling voorstelbaar is op die locatie, bekijken we gezamenlijk met de initiatiefnemer of en hoe we het met maatwerk wel mogelijk kunnen maken en onder welke voorwaarden. Sloop, op de eigen bedrijfslocatie of op een andere plek in de gemeente Vught, blijft een belangrijk thema in het VAB-beleid. Ook geven we in deze beleidsnotitie duidelijkheid over gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies.

2.2 Gebiedsgerichte benadering

Omdat niet iedere functie of activiteit even goed past op iedere locatie in ons buitengebied, benaderen we VAB-vraagstukken gebiedsgericht. Gekozen is voor een gebiedsindeling die zoveel mogelijk aansluit op de indeling van zones uit de Omgevingsvisie Vught. Met een nadere onderverdeling van de Agrarische Zone in 2 gebiedszones, is deze indeling goed toepasbaar voor het VAB-beleid. In het participatietraject is dit door de deelnemers ook bevestigd. In totaal zijn er vijf gebiedszones onderscheiden:



Zone 1: de Gement;
Zone 2: Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden;
Zone 3: Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden;
Zone 4: de landgoederenzone;
Zone 5: de Loonse en Drunense Duinen.

Voor iedere gebiedszone zijn de aanwezige kwaliteiten in beeld gebracht en hebben we opgaven, doelstellingen en kansen geïnventariseerd en geanalyseerd. Op basis hiervan zijn we tot een kader gekomen voor nieuwe functies en activiteiten per gebiedszone. Zo zijn er in gebiedszone 1 (De Gement) standaard minder mogelijkheden om een grote oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te behouden of te herbouwen dan in gebiedszone 3 (Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden). Dit omdat in gebiedszone 1 juist de openheid van het landschap een belangrijke kwaliteit is die we willen behouden en versterken. Ook de aanwezige natuurwaarden in gebiedszone 1 maken dat er minder functies en activiteiten passend zijn dan in gebiedszone 3, waarin intensiever gebruik beter voorstelbaar is. In de afwegingsmatrix (paragraaf 3.4) is dit nader uitgewerkt. Daarnaast is in bijlage 3 een beschrijving van de gebiedszones opgenomen, die inzichtelijk maakt welke kwaliteiten, opgaven en doelstellingen er in het betreffende gebied aanwezig zijn. Zowel in de afwegingsmatrix als in de beschrijving is per gebiedszone een kort overzicht opgenomen van voorstelbare ontwikkelingen en ontwikkelingen die juist niet in het betreffende gebied passen.

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 afwegingsmatrix 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 toch meer ruimte vragen en nog steeds passend zijn in het betreffende gebied, willen we met maatwerk faciliteren.

2.3 Maatwerk

Initiatieven die niet passen in de afwegingsmatrix, bijvoorbeeld omdat ze meer ruimte vragen (grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing) dan het standaard gehanteerde maximum, of complexer zijn vanwege bepaalde nevenfuncties, willen we niet bij voorbaat uitsluiten. Extra ontwikkelingsruimte kan worden 'verdiend' als de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een duidelijke meerwaarde voor de omgeving. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe functie ook met een grotere omvang, of met de beoogde nevenactiviteit(en), nog passend is in het betreffende gebied. Onder de noemer 'maatwerk' is namelijk niet alles mogelijk.

Meerwaarde

In het kader van koppelkansen in ons buitengebied en vanuit de gedachte 'voor wat hoort wat', zoeken we naar meerwaarde voor de omgeving bij toepassing van maatwerk. Die meerwaarde kan worden gevonden in sloop van agrarische bebouwing zoals stallen en schuren in de omgeving, of door bijvoorbeeld een bijdrage te leveren aan één van de andere opgaven in het betreffende gebied (zoals ook opgenomen in bijlage 3).

We verbinden extra ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld voor een grotere woning, of een groter bedrijfsgebouw, aan bijdrage(n) aan doelstellingen of aan de oplossing van een opgave in het betreffende gebied. Om de benodigde tegenprestatie te kunnen bepalen is een rekenmethode uitgewerkt (zie ook hoofdstuk 4), op basis van bestaande regelingen in de 'Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het Landschap gemeente Vught 2022' en in het (tijdelijk) omgevingsplan (sloopbonusregeling). In deze regelingen zijn m^2 aan bijgebouwen en bedrijfsgebouwen gewaardeerd, net als extra m^3 bij een woning. Deze waardering vormt de basis voor de rekenmethode. Voor het behoud van meer m^2 aan bebouwing dan de afwegingsmatrix aangeeft, is een investering of tegenprestatie nodig die, boven op bestaande sloopverplichtingen, één op één terug moet vloeien in het gebied. In hoofdstuk 4 en bijlage 4 zijn ter verduidelijking verschillende rekenvoorbeelden uitgewerkt

Wat wordt er van een initiatiefnemer gevraagd?

Bij het toepassen van maatwerk wordt van de initiatiefnemer meer gevraagd dan wanneer het initiatief in de afwegingsmatrix 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. We verwachten een actieve houding van de initiatiefnemer, een open blik en, afhankelijk van de complexiteit van het initiatief, een langere doorlooptijd dan bij een regulier initiatief. Aan de planvorming van een (complex) maatwerk-initiatief hangt logischerwijs een ander tijdspad vast. Daarnaast vraagt de samenwerking met andere partijen vaak meer tijd, net als de uitwerking van het initiatief en de meerwaarde voor de omgeving.

2.4 Stimuleren sloop

In veel gevallen is de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing te groot om allemaal te voorzien van een nieuwe functie. Om deze reden, en omdat de sloop van bebouwing bijdraagt

aan het behoud van de kwaliteit van ons buitengebied, is het niet wenselijk dat alle vrijkomende agrarische bebouwing behouden blijft. Leegstand kan namelijk leiden tot verrommeling, een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en kan daarnaast ook ondermijnende criminaliteit aantrekken.

Bij veel eigenaren bestaat weerstand tegen sloop. Onder andere vanwege de sloopkosten (financiële middelen om de sloop te kunnen bekostigen kunnen ook ontbreken) en het verdwijnen van het zicht op potentiële inkomsten. In veel gevallen is het op grond van het beleid echter verplicht om overtollige bebouwing te slopen bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.

Omdat we sloop willen stimuleren, hebben we in deze beleidsnotitie mogelijkheden opgenomen om de sloop van legaal en fysiek aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing aan te moedigen.

1. Verruiming van de in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen sloop-bonusregeling bij het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming,
   a. de maximale inhoud van een woning, die aanwezig mag zijn bij een woonbestemming na gebruik te maken van de huidige sloop-bonusregeling te verhogen van 850m³ naar 1000m³. Hierbij geldt dat voor elke toe te voegen m³, 10 m² moet worden gesloopt. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid vormt bij deze regeling in ieder geval een belangrijke randvoorwaarde. Niet op iedere plek is, gelet op onder andere de aanwezige (woon-)bebouwing in de directe omgeving, een woning van 1000 m³ passend.
   b. de maximale omvang van bijgebouwen, die aanwezig mag zijn bij een woonbestemming na het gebruik maken van de huidige sloopbonusregeling te verhogen van 200m² naar 300m². Hierbij geldt dat voor elke toe te voegen m², 4 m² moet worden gesloopt.
      i. Een deel van de sloop kan veelal op eigen perceel plaatsvinden. Wanneer onvoldoende m² gesloopt kunnen worden op eigen perceel, kan de initiatiefnemer:
      ii. Elders, bij voorkeur in de omgeving, maar in ieder geval binnen de gemeente Vught, de benodigde m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen. We koppelen de sloopverplichting hiermee los van het eigen perceel.
      In samenspraak met de gemeente kan ook worden bekeken of er een bijdrage geleverd kan worden aan andere doelen of opgaves in het gebied, anders dan sloop.

Verhandelen van m² bebouwing

- Wanneer een eigenaar wel wil slopen maar niet wil herbouwen, dan mag hij deze m² verhandelen aan een derde die deze m² (sloopmeters) nodig heeft om meer m² te kunnen behouden. Op deze wijze ontstaat een duidelijke verbinding tussen de locatie waar meer ruimte wordt gevraagd voor een nieuwe functie en de locatie(s) waar wordt gesloopt. In principe is de initiatiefnemer die sloopmeters nodig heeft zelf aan zet om één of meerdere locaties te vinden waar hij of zij het benodigde aantal m² kan slopen.
  De gemeente treedt hierin niet op als actieve partner.
- Indien de agrarische bestemming in het verleden is omgezet naar 'Wonen' maar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing nog niet gesloopt is, en er ook geen sloopverplichting in verband met de eerdere omzetting meer op rust, kan sloop van deze bebouwing worden gestimuleerd door de mogelijkheid te bieden de vierkante meters te verhandelen.
- Sloopmeters kunnen ook verhandeld worden ten behoeve van de ontwikkeling van (een) woning(en) in het kader van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (voorheen Ruimte voor Ruimte), op locaties die in de visie 'Wonen in het buitengebied' zijn opgenomen.

iii. Indien initiatiefnemer aan kan tonen dat het slopen van de benodigde m² niet realiseerbeer is zoals benoemd onder i en ii, of wanneer een bijdrage aan een andere opgave dan sloop meer kwaliteit kan toevoegen (ii), kan een afdracht worden gedaan in het gemeentelijk groenfonds.

2. Verruiming, onder voorwaarden en in het kader van maatwerk zoals beschreven in hoofdstuk 2, van de in de afwegingsmatrix opgenomen maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een nieuwe functie/activiteit op een VAB-locatie. Dit brengt met zich mee dat in ruil voor deze verruiming op een andere VAB-locatie in de gemeente Vught bebouwing moet worden gesloopt. Ten behoeve van deze regeling is in hoofdstuk 4 van deze beleidsnotitie een rekenmethode uitgewerkt.



3. Van idee naar plan

3.1 Van idee naar plan

In dit hoofdstuk wordt u als initiatiefnemer meegenomen in hoe u van een idee tot een plan kan komen. Welke stappen moeten er gezet worden, en wat doet u als initiatiefnemer eerst? Welke vragen heeft de gemeente? En wat moet u in uw plan toelichten met het oog op de beoordeling ervan? Om u hierbij te helpen, hebben we een stappenplan en een afwegingsmatrix opgesteld.

In paragraaf 3.2 wordt het stappenplan toegelicht en laten we aan de hand van een voorbeeldcasus zien hoe u het stappenplan kunt gebruiken bij het beantwoorden van bepaalde vragen. In paragraaf 3.3 vindt u een korte beschrijving van de gebiedszones. Een uitgebreidere beschrijving, met een overzicht van de kwaliteiten, opgaven, doelstellingen en kansen in het gebied, kunt u in bijlage 3 vinden.

In paragraaf 3.4 is de afwegingsmatrix per gebiedszone uitgewerkt. Met deze afwegingsmatrix kunt u onderzoeken of hetgeen u graag wilt in uw gebiedszone past of voorstelbaar zou kunnen zijn.

3.2 Stappenplan

Om van een idee naar een plan te komen is belangrijk te weten welke stappen doorlopen moeten worden. De eerste stap betreft het bepalen of er sprake is van een VAB-locatie en of het VAB-beleid daarom ook het juiste beleidskader is. In stap 2 wordt antwoord gegeven op de vraag in welke gebiedszone de planlocatie is gelegen en, aan de hand van de afwegingsmatrix, wordt duidelijk welke functies en activiteiten hier voorstelbaar zouden kunnen zijn. Vervolgens wordt in stap 3 antwoord gegeven op de vraag wat de nieuwe hoofdactiviteit wordt en in stap 4 of en welke nevenactiviteiten worden beoogd. In deze stap moet ook worden nagedacht of en hoe de eventuele nevenactiviteiten aansluiten bij de hoofdactiviteit. Stap 5 geeft duidelijkheid over welk proces, het reguliere of het maatwerkproces, gevolgd moet worden. Past de beoogde ontwikkeling in de afwegingsmatrix? Dan volgt u het reguliere proces. Na uitwerking van uw plan aan de hand van de afwegingsmatrix in stap 6a, kunt u uw plan bij de gemeente indienen ter beoordeling. Past uw initiatief niet in het afwegingskader, dan neemt u vóór de nadere (gedetailleerde) uitwerking van uw plan contact op met de gemeente voor een intakegesprek. Samen met u bekijken we of uw plan toch voorstelbaar zou kunnen zijn, in welke vorm dat zou kunnen en onder welke voorwaarden. Nadat die stap is doorlopen, kunt u uw plan ter beoordeling indienen bij de gemeente.

Het onderstaande overzicht geeft een samenvatting van de verschillende stappen die doorlopen moeten worden.

Stappenplan		
Stap 1	Gaat het om vrijkomende agrarische (bedrijfs-) bebouwing op een agrarische bestemming?	Nee → mogelijk bieden andere regelingen, zoals de provinciale maatwerkregeling omgevings-kwaliteit mogelijkheden (zie ook bijlage 5). Ja → ga naar stap **2**
Stap 2	In welke gebiedszone ligt de locatie? (zie gebiedszones paragraaf 3.2 en afwegingsmatrix paragraaf 3.3)	
Stap 3	Wat wordt de nieuwe hoofdfunctie?	
Stap 4	Indien je nevenactiviteiten wilt uitvoeren: welke activiteiten zijn dit? En hoe sluiten deze aan bij de hoofdfunctie/je idee?	
Stap 5	Passen volgens de afwegingsmatrix de nieuwe hoofdfunctie en eventuele nevenfuncties in de gebiedszone?	Ja → regulier proces (ga naar stap **6a** zie ook paragraaf 5.1) Nee → maatwerk proces (ga naar stap **6b** zie ook paragraaf 5.2)
Stap 6a	Gebruik de afwegingsmatrix als checklist om je plan verder uit te werken en dien deze in bij de gemeente: www.vught/voorbeoordeling (zie ook paragraaf 5.1)	
Stap 6b	Neem contact op met de RO beleidsmedewerker van de gemeente voor een intakegesprek en bereken welke tegenprestatie je moet leveren (zie ook hoofdstuk 4 en paragraaf 5.2)	
Stap 7	De gemeente beoordeelt je plan	
noot	Indien je hoofdfunctie wijzigt in een andere functie dan dien je opnieuw alle stappen in dit stappenplan te volgen en een nieuw plan bij de gemeente in te dienen.	

Om een beeld te geven hoe de stappen eruit zien, is een fictieve casus uitgewerkt in het onderstaande kader.

Voorbeeld van een fictieve casus
Stoppende (rund)veehouder in zone 2
(agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden)

Inleiding
Een rundveehouder in zone 2 gaat stoppen met zijn agrarisch bedrijf. Samen met zijn gezin wil hij zich gaan richten op de recreatieve sector, met een binnenspeeltuin en ondersteunende horeca. De speeltuin zelf is in de vrijkomende stal voorzien en de schuur die hieraan vast is gebouwd, wordt verbouwd ten behoeve van de keuken en een stukje opslag.

Bestaande situatie
Functie: Rundveehouderij
Bebouwing: 1800 m² (excl. bedrijfswoning en de daartoe bijbehorende bouwwerken)
Locatie: Zone 2 (Agrarisch landschap met groenblauwe waarden)

Beoogde situatie
Functie: Recreatie
- 700 m² t.b.v. de speeltuin
- 200 m² t.b.v. keuken en opslag

Bebouwing: 900 m²

Stappenplan
Stap 1: ja, het betreft een agrarische bedrijfslocatie waar het bedrijf wordt beëindigd. Het gaat dus om vrijkomende agrarische bebouwing.
Stap 2: de locatie ligt in zone 2
Stap 3: de hoofdfunctie wordt recreatie
Stap 4: de nevenfunctie is (ondersteunende) horeca, om te kunnen voorzien in een drankje/hapje.
Stap 5: Nee, qua grootte is maximaal 400 m² toegestaan en 200 m² t.b.v. nevenfuncties zonder toepassing van maatwerk. In dit geval wordt beoogd om 900 m² te behouden, dus kan dat onder voorwaarden alleen met toepassing van maatwerk.
Stap 6b: Neem contact op het de gemeente.
Stapt 7 De gemeente beoordeelt uw plan.

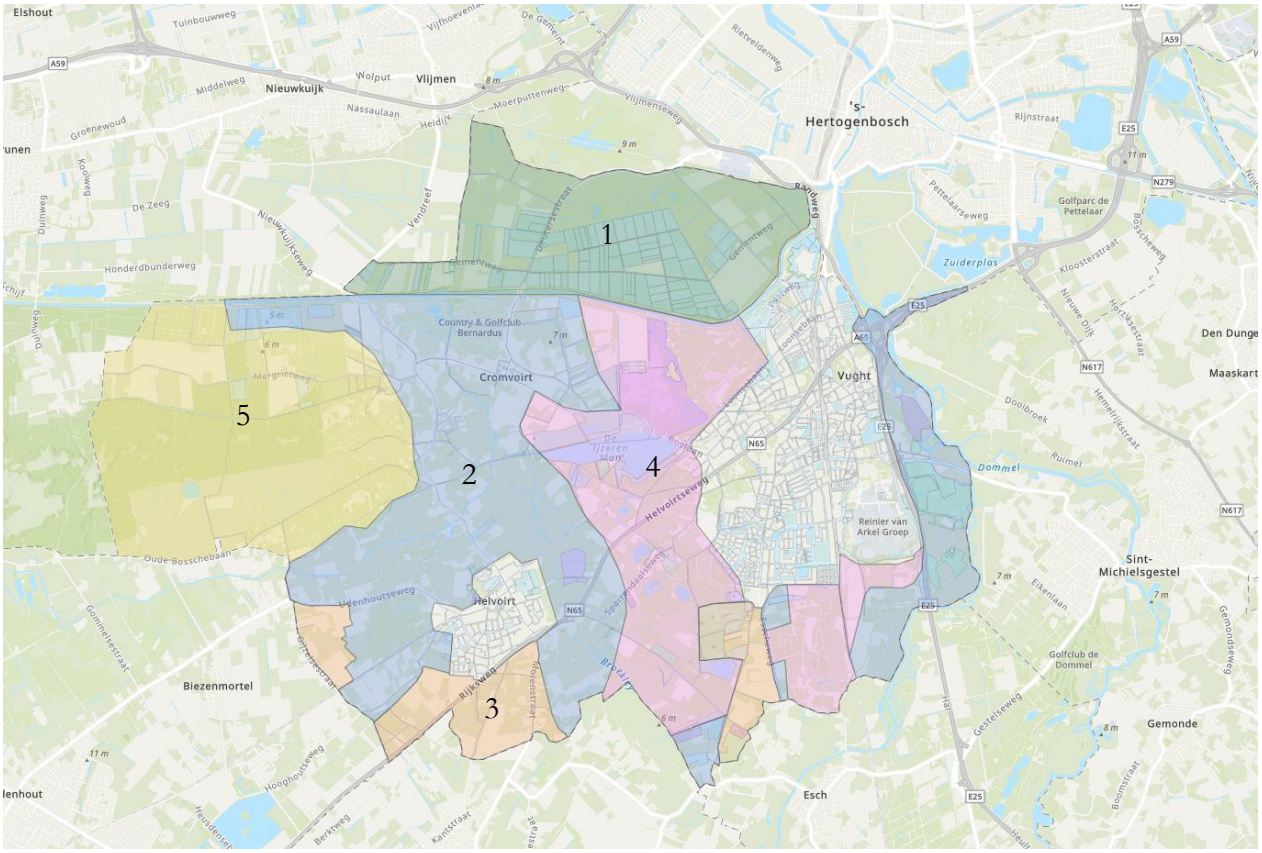
Mogelijke overwegingen gemeente (gebiedsgerichte benadering)

Voordelen	Nadelen
Sloop van bebouwing 900 m², waardoor de kwaliteit van het landschap wordt versterkt.	Verkeersaantrekkende werking van de beoogde vervolgfunctie(s)
Afname van stikstofdepositie	
Draagt bij aan de ontwikkeling van de sector recreatie en toerisme in de gemeente Vught.	

Mogelijke conclusie
Gelet op de beëindiging van het agrarisch bedrijf (afname van stikstofdepositie) en gelet op de beoogde vervolgfunctie en nevenactiviteit die logischerwijs meer ruimte vragen dan standaard in zone 2 wordt toegestaan (400 m²), is toepassing van maatwerk in dit geval voorstelbaar. De ondersteunende horeca als nevenactiviteit is duidelijk verbonden met de nieuwe hoofdactiviteit (binnenspeeltuin) en versterkt deze. Aandachtspunt is de verkeersaantrekkende werking, maar door recreatieve voorzieningen in zone 2 te ontwikkelen kan juist ook een bijdrage geleverd worden aan het ontlasten van het gebied van de Loonse en Drunense Duinen (zone 5). Om deze redenen is maatwerk ten behoeve van deze vervolgfunctie hier voorstelbaar. Er zal, in het kader van de maatwerkbenadering, wel een tegenprestatie gevraagd worden (sloop, bijdrage aan een opgave in zone 2).

3.3 Gebiedszones (stap 2)

In deze paragraaf volgt een korte beschrijving van de verschillende gebiedszones.



Zone 1: de Gement
Zone 1 betreft het open beemdenlandschap van De Gement, waar de openheid van het landschap en de aanwezige natuurwaarden belangrijke kwaliteiten zijn. In deze zone worden in beginsel minder mogelijkheden geboden voor behoud (of herbouw) van grotere oppervlakten bedrijfsbebouwing. In de afwegingsmatrix in paragraaf 3.3.1 zijn voorstelbare vervolgfuncties voor deze zone in beeld gebracht. Wanneer in het kader van maatwerk een tegenprestatie wordt gevraagd, biedt bijlage 3 aanknopingspunten.

Zone 2: Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden
Zone 2 bestaat uit het beekdallandschap en de omliggende gronden met groenblauwe waarden. Transformatiemogelijkheden zijn hier ruimer dan in zone 1. In deze zone zijn, vanwege de groenblauwe waarden (en de link met het bodem- en watersysteem) minder intensieve activiteiten en functies passend. Paragraaf 3.3.2 biedt inzicht in de voorstelbare vervolgfuncties in zone 2.

Zone 3: Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden
In zone 3 liggen de gronden zonder groenblauwe waarden, die onderdeel zijn van het gemengd landelijk gebied. In deze zone zijn intensievere functies en activiteiten voorstelbaar en kan in vergelijking met de andere zones een grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing benut worden voor (een) nieuwe vervolgfunctie(s). Bekijk paragraaf 3.3.3 voor de mogelijkheden.

Zone 4: de landgoederenzone
Zone 4 wordt gevormd door de landgoederenzone, zuidelijk en oostelijk van de kern van Vught. Qua mogelijkheden is zone 4 vergelijkbaar met zone 2. Het toevoegen van kleinschalige maatschappelijke en recreatieve functies en activiteiten als nieuwe economische drager in de landgoederenzone is voorstelbaar.

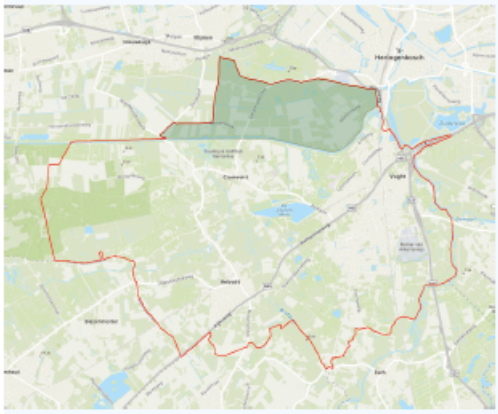
Zone 5: de Loonse en Drunense Duinen
Zone 5 ligt ten westen van Cromvoirt, en is gelegen tegen de Loonse en Drunense Duinen. Net als in zone 1 spelen natuurwaarden hier een belangrijke rol. Ook hier zijn in beginsel minder mogelijkheden om grotere oppervlakten aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te behouden. Daarnaast ligt er in deze zone een belangrijke opgave op gebied van verkeer. De mogelijkheden voor vervolgfuncties met een grote verkeersaantrekkende werking zijn hierdoor zeer beperkt. Bekijk paragraaf 3.3.5 om te zien welke vervolgfuncties hier voorstelbaar zijn.

3.4 Afwegingsmatrix (stap 3, 4 en 5)

Wat wordt de nieuwe hoofdfunctie en wat worden eventuele nevenfuncties? Eén van de doelen van het nieuwe VAB-beleid is het bieden van duidelijkheid over welke ontwikkelingen wel en niet voorstelbaar zijn. De afwegingsmatrix maakt inzichtelijk hoe initiatieven op VAB-locaties worden afgewogen. Het biedt 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.

In de onderstaande paragrafen staan per gebiedszone welke ontwikkelingen voorstelbaar zijn. In bijlage 2 is de totale afwegingsmatrix met alle gebiedszones in één overzicht opgenomen.

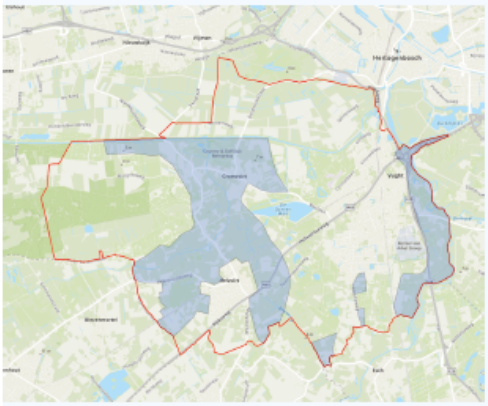
3.3.1 Afwegingsmatrix zone 1 De Gement

	Afwegingsmatrix zone 1 De Gement
VAB matrix	**Zone 1 - De Gement**
Zone	
Mate van transformatie mogelijkheden	Zeer beperkt
Aard van de transformatie	Ontwikkeling van kleinschalige nieuwe functies/activiteiten met een extensief karakter, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de landschappelijke waarden en aan de openheid van het gebied. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.
Omgaan met bestaande bebouwing	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfswoning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning vallen hier buiten.
Cultuurhistorie	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische (neven)functies toevoegen	Alleen wanneer de functie kleinschalig is, het binnen het gestelde maximum aan m² past en passend is bij het landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden.
Wonen en woningen toevoegen (de nieuwe hoofdfunctie wordt hierbij wonen, waardoor enkel aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zeer kleinschalig kunnen worden ontplooid)	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Geen mogelijkheden voor toevoeging extra reguliere woning(en), omdat er geen bebouwingsconcentraties in het gebied aanwezig zijn. Buiten bebouwingsconcentraties zeer beperkt mogelijkheden voor collectieve woonvormen, enkel voor bijzondere doelgroepen.
Groene inrichting van het erf (landschappelijk inpassing)	Ja, in samenhang met de open omgeving en natuurwaarden passend in het betreffende gebied. Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waarden en versterking daarvan. (Bijv. linie 1629) Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie 'Wonen in het buitengebied'
Afstemmen met buren en belang-hebbenden (omgevingsdialoog)	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

	Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	
Niet-agrarische bedrijven	Niet agrarische bedrijven (o.a. dakdekkers, schildersbedrijf, meubelmakerij, installatiebedrijf)	Geen mogelijkheden
	Landbouwproduct-verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij) Milieu categorie 1 en 2	200 m²
	Agrarisch technische hulpbedrijven (o.a. agrarisch loonwerkbedrijf, veetransport en -handel, fouragehandel)	Geen mogelijkheden
	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege) Milieu categorie 1 en 2	Geen mogelijkheden
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, architectenbureau, administratiekantoor)	200 m²
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)	Geen mogelijkheden
	Statische opslag (opslag caravans, campers, boten etc.)	1000 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
	Overige (o.a. atelier, galerie/kunsthandel, fitness school, cateringbedrijf)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
Recreatie (en toerisme)	Kampeerboerderij / kleinschalig kamperen (tot 25 mobiele kampeermiddelen)	Geen mogelijkheden
	Dag-recreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, lig- en speelweiden, fietsverhuur, bezoekerscentrum)	200 m² (bebouwing) Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
Horeca	Kleinschalige horeca (oa. theetuin, ijssalon, lunchroom, terras)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
	Reguliere horeca (o.a. café, snackbar, restaurant)	Geen mogelijkheden
Maatschappelijk	Sociale dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
	Medische dienstverlening (o.a. fysiotherapie, chiropractor, artsenpraktijk)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking

Functies die uitgesloten zijn:
- Post- en koeriersdiensten
- Detailhandel, groothandel en showrooms
- (Reguliere) bedrijfsverzamelgebouwen
- Alle bedrijven met een milieucategorie 3.1 en hoger, die niet gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf
- Buitenopslag

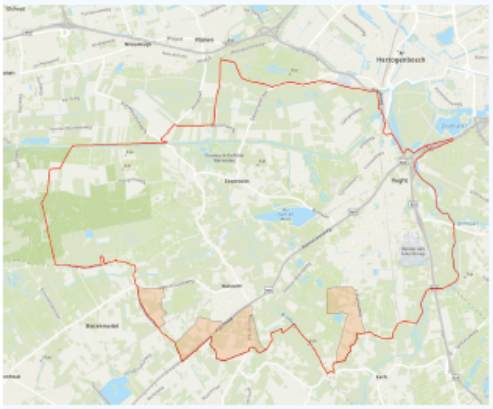
3.3.2 Afwegingsmatrix zone 2 Agrarisch landschap en de beekdalen met groen blauwe waarden

	Afwegingsmatrix zone 2 Agrarisch landschap en de beekdalen met groen blauwe waarden
VAB matrix Zone	**Zone 2 – Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden** 
Mate van transformatie mogelijkheden	Genuanceerd
Aard van de transformatie	Ontwikkeling van nieuwe functies/activiteiten die gepaard gaan met een bijdrage aan de bescherming en het herstel van het bodem- en watersysteem, het landschap en de biodiversiteit. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.
Omgaan met bestaande bebouwing	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfswoning en maximaal 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning vallen hier buiten. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan boven het gestelde maximum per functie in deze zone 200 m^2 aan bebouwing worden behouden zonder toepassing van maatwerk.
Cultuurhistorie	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische (neven)functies toevoegen	Is mogelijk, De functies moeten passen in het overzicht van functies en omvang (zie onderstaand overzicht).
Wonen en woningen toevoegen (de nieuwe hoofdfunctie wordt hierbij wonen, waardoor enkel aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zeer kleinschalig kunnen worden ontplooid)	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Op planologisch aanvaardbare locaties (bebouwingsconcentraties) kunnen eventueel woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is niet zondermeer toegestaan. Regels hierover zijn vastgelegd in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. In beginsel wordt nagestreefd om woningen met maatschappelijke meerwaarde (zoals collectieve woonvormen, flexwonen, zorgwonen, begeleid of beschermd wonen etc.) te realiseren. Typologie en beeldkwaliteit zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. Buiten bebouwingsconcentraties is het toevoegen van woningen enkel voorstelbaar in het kader van 'Maatwerk voor collectieve woonvormen', zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
Groene inrichting van het erf (landschappelijk inpassing)	Ja, in samenhang met de omgeving (kampen- en hoevenlandschap, beekdalen en gebieds-aanduidingen). Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waardevolle bestaande beplanting en versterking daarvan. Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie 'Wonen in het buitengebied'
Afstemmen met buren en belang-hebbenden (omgevingsdialoog)	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

	Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	
Niet-agrarische bedrijven	Niet agrarische bedrijven (o.a. dakdekkers, schildersbedrijf, meubelmakerij, installatiebedrijf)	400 m² (milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2) Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Landbouwproduct-verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij) Milieu categorie 1 en 2	400 m² (milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2) Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Agrarisch technische hulpbedrijven (o.a. agrarisch loonwerkbedrijf, veetransport en -handel, fouragehandel)	Geen mogelijkheden
	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege) Milieu categorie 1 en 2	Geen mogelijkheden
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, architectenbureau, administratiekantoor)	400 m²
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)	Geen mogelijkheden
	Statische opslag (opslag caravans, campers, boten etc.)	1000 m². Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Overige (o.a. atelier, galerie/kunsthandel, fitness school, cateringbedrijf)	400 m²
Recreatie (en toerisme)	Kampeerboerderij / kleinschalig kamperen (tot 25 mobiele kampeermiddelen)	Mogelijk
	Dag-recreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, lig- en speelweiden, fietsverhuur, bezoekerscentrum)	400 m² (bebouwing)
Horeca	Kleinschalige horeca (oa. theetuin, ijssalon, lunchroom, terras)	200 m²
	Reguliere horeca (o.a. café, snackbar, restaurant)	Geen mogelijkheden
Maatschappelijk	Sociale dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)	400 m² Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Medische dienstverlening (o.a. fysiotherapie, chiropractor, artsenpraktijk)	400 m²

Functies die uitgesloten zijn:
- Post- en koeriersdiensten
- Detailhandel, groothandel en showrooms
- (Reguliere) bedrijfsverzamelgebouwen
- Alle bedrijven met een milieucategorie 3.1 en hoger, die niet gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf
- Buitenopslag

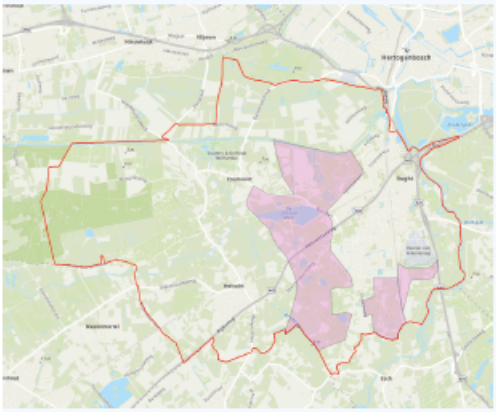
3.3.3 Afwegingsmatrix zone 3 Agrarisch landschap en de beekdalen zonder groen blauwe waarden

	Afwegingsmatrix zone 3 Agrarisch landschap en de beekdalen zonder groen blauwe waarden
VAB matrix Zone	**Zone 3 – Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden** 
Mate van transformatie mogelijkheden	Ruim
Aard van de transformatie	Ontwikkeling van nieuwe functies/activiteiten die een bijdrage leveren aan een gemengde plattelandseconomie en een 'levende ondernemerszone'. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.
Omgaan met bestaande bebouwing	Bedrijfsmatige opstallen mogen gedeeltelijk hergebruikt worden, dan wel herbouwd voor passende functies. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan boven het gestelde maximum per functie in deze zone 200 m^2 aan bebouwing worden behouden zonder toepassing van maatwerk. De bedrijfswoning en maximaal 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken vallen hier buiten.
Cultuurhistorie	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische (neven)functies toevoegen	Is mogelijk. De functies moeten passen in het overzicht van functies en omvang (zie onderstaand overzicht).
Wonen en woningen toevoegen (de nieuwe hoofdfunctie wordt hierbij wonen, waardoor enkel aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zeer kleinschalig kunnen worden ontplooid)	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Op planologisch aanvaardbare locaties (bebouwingsconcentraties) kunnen eventueel woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is niet zondermeer toegestaan. Regels hierover zijn vastgelegd in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. In beginsel wordt nagestreefd om woningen met maatschappelijke meerwaarde (zoals collectieve woonvormen, flexwonen, zorgwonen, begeleid of beschermd wonen etc.) te realiseren. Typologie en beeldkwaliteit zijn daarbij belangrijke aandachtspunten
Groene inrichting van het erf (landschappelijk inpassing)	Ja, in samenhang met de omgeving (kampen- en hoevenlandschap en gebiedsaanduidingen). Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waardevolle bestaande beplanting. Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie ´Wonen in het buitengebied´
Afstemmen met buren en belang-hebbenden (omgevingsdialoog)	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in je omgeving en stem je ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

	Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	
Niet-agrarische bedrijven	Niet agrarische bedrijven (o.a. dakdekkers, schildersbedrijf, meubelmakerij, installatiebedrijf)	400 m² (milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2) Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Landbouwproduct-verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij) Milieu categorie 1 en 2	400 m² (milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2) Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Agrarisch technische hulpbedrijven (o.a. agrarisch loonwerkbedrijf, veetransport en -handel, fouragehandel)	Toegestaan. Per initiatief wordt bekeken wat een passende omvang voor bebouwing is. De maximale omvang van het perceel is nooit groter dan 1,5 hectare
	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege) Milieu categorie 1 en 2	Toegestaan. Per initiatief wordt bekeken wat een passende omvang voor bebouwing is. De maximale omvang van het perceel is nooit groter dan 1,5 hectare
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, architectenbureau, administratiekantoor)	400 m²
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)	Geen mogelijkheden
	Statische opslag (opslag caravans, campers, boten etc.)	1000 m². Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Overige (o.a. atelier, galerie/kunsthandel, fitness school, cateringbedrijf)	400 m²
Recreatie (en toerisme)	Kampeerboerderij / kleinschalig kamperen (tot 25 mobiele kampeermiddelen)	Mogelijk
	Dag-recreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, lig- en speelweiden, fietsverhuur, bezoekerscentrum)	400 m² (bebouwing)
Horeca	Kleinschalige horeca (oa. theetuin, ijssalon, lunchroom, terras)	200 m²
	Reguliere horeca (o.a. café, snackbar, restaurant)	200 m²
Maatschappelijk	Sociale dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)	400 m². Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Medische dienstverlening (o.a. fysiotherapie, chiropractor, artsenpraktijk)	400 m²

Functies die uitgesloten zijn:
- Post- en koeriersdiensten
- Detailhandel, groothandel en showrooms
- (Reguliere) bedrijfsverzamelgebouwen
- Alle bedrijven met een milieucategorie 3.1 en hoger, die niet gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf
- Buitenopslag

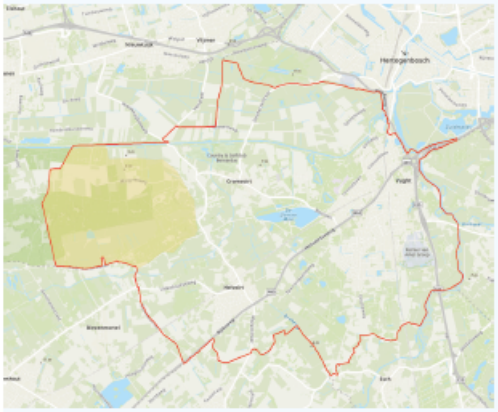
3.3.4 Afwegingsmatrix zone 4 Landgoederenzone

	Afwegingsmatrix zone 4 Landgoederenzone
VAB matrix Zone	**Zone 4 - Landgoederenzone** 
Mate van transformatie mogelijkheden	Beperkt
Aard van de transformatie	Ontwikkeling van nieuwe functies/activiteiten die passen bij het karakter van en bijdragen aan de versterking van de landgoederenzone, waaronder recreatie en toerisme. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.
Omgaan met bestaande bebouwing	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten gesloopt. De bedrijfswoning en maximaal 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan boven het gestelde maximum per functie in deze zone 200 m^2 kan bebouwing worden behouden zonder toepassing van maatwerk.
Cultuurhistorie	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische (neven)functies toevoegen	Is mogelijk, mits kleinschalig.
Wonen en woningen toevoegen (de nieuwe hoofdfunctie wordt hierbij wonen, waardoor enkel aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zeer kleinschalig kunnen worden ontplooid)	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Op planologisch aanvaardbare locaties (bebouwingsconcentraties) kunnen eventueel woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is niet zondermeer toegestaan. Regels hierover zijn vastgelegd in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. In beginsel wordt nagestreefd om woningen met maatschappelijke meerwaarde (zoals collectieve woonvormen, flexwonen, zorgwonen, begeleid of beschermd wonen etc.) te realiseren. Typologie en beeldkwaliteit zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. Buiten bebouwingsconcentraties is het toevoegen van woningen enkel voorstelbaar in het kader van 'Maatwerk voor collectieve woonvormen', zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
Groene inrichting van het erf (landschappelijk inpassing)	Ja, met gebiedseigen beplanting passend bij de omgeving. Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waardevolle bestaande beplanting. Zie ook richtlijnen voor landschap in visie ´Wonen in het buitengebied´
Afstemmen met buren en belang-hebbenden (omgevingsdialoog)	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

	Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	
Niet-agrarische bedrijven	Niet agrarische bedrijven (o.a. dakdekkers, schildersbedrijf, meubelmakerij, installatiebedrijf)	Geen mogelijkheden
	Landbouwproduct-verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij) Milieu categorie 1 en 2	400 m² (milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2) Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Agrarisch technische hulpbedrijven (o.a. agrarisch loonwerkbedrijf, veetransport en -handel, fouragehandel)	Geen mogelijkheden
	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege) Milieu categorie 1 en 2	Geen mogelijkheden
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, architectenbureau, administratiekantoor)	400 m²
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)	Geen mogelijkheden
	Statische opslag (opslag caravans, campers, boten etc.)	1000 m². Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Overige (o.a. atelier, galerie/kunsthandel, fitness school, cateringbedrijf)	400 m²
Recreatie (en toerisme)	Kampeerboerderij / kleinschalig kamperen (tot 25 mobiele kampeermiddelen)	Mogelijk
	Dag-recreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, lig- en speelweiden, fietsverhuur, bezoekerscentrum)	400 m² (bebouwing)
Horeca	Kleinschalige horeca (oa. theetuin, ijssalon, lunchroom, terras)	200 m²
	Reguliere horeca (o.a. café, snackbar, restaurant)	200 m²
Maatschappelijk	Sociale dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)	400 m². Max. 200 m² t.b.v. passende nevenactiviteiten
	Medische dienstverlening (o.a. fysiotherapie, chiropractor, artsenpraktijk)	400 m²

Functies die uitgesloten zijn:
- Post- en koeriersdiensten
- Detailhandel, groothandel en showrooms
- (Reguliere) bedrijfsverzamelgebouwen
- Alle bedrijven met een milieucategorie 3.1 en hoger, die niet gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf
- Buitenopslag

3.3.5 Afwegingsmatrix zone 5 Loonse en Drunense Duinen

	Afwegingsmatrix zone 5 Loonse en Drunense Duinen
VAB matrix Zone	**Zone 5 - Loonse en Drunense Duinen** 
Mate van transformatie mogelijkheden	Zeer beperkt
Aard van de transformatie	Ontwikkeling van kleinschalige nieuwe functies/activiteiten met een extensief karakter, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.
Omgaan met bestaande bebouwing	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfswoning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken vallen hier buiten.
Cultuurhistorie	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische (neven)functies toevoegen	Nee, tenzij de functie kleinschalig is en passend bij het landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden.
Wonen en woningen toevoegen (de nieuwe hoofdfunctie wordt hierbij wonen, waardoor enkel aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zeer kleinschalig kunnen worden ontplooid)	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Geen mogelijkheden voor toevoeging extra reguliere woning(en), omdat er geen bebouwingsconcentraties in het gebied aanwezig zijn. Buiten bebouwingsconcentraties zeer beperkt mogelijkheden voor collectieve woonvormen, enkel voor bijzondere doelgroepen.
Groene inrichting van het erf (landschappelijk inpassing)	Ja, in samenhang met de omgeving en natuurwaarden, passend in het betreffende gebied. Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waardevolle bestaande beplanting en versterking daarvan. Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie 'Wonen in het buitengebied'
Afstemmen met buren en belang-hebbenden (omgevingsdialoog)	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

	Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	
Niet-agrarische bedrijven	Niet agrarische bedrijven (o.a. dakdekkers, schildersbedrijf, meubelmakerij, installatiebedrijf)	Geen mogelijkheden
	Landbouwproduct-verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij) Milieu categorie 1 en 2	200 m²
	Agrarisch technische hulpbedrijven (o.a. agrarisch loonwerkbedrijf, veetransport en -handel, fouragehandel)	Geen mogelijkheden
	Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paardenpension, manege) Milieu categorie 1 en 2	Geen mogelijkheden
	Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie (o.a. adviesbureau, architectenbureau, administratiekantoor)	200 m²
	Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, autoverhuurbedrijf)	Geen mogelijkheden
	Statische opslag (opslag caravans, campers, boten etc.)	1000 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
	Overige (o.a. atelier, galerie/kunsthandel, fitness school, cateringbedrijf)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
Recreatie (en toerisme)	Kampeerboerderij / kleinschalig kamperen (tot 25 mobiele kampeermiddelen)	Geen mogelijkheden
	Dag-recreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, lig- en speelweiden, fietsverhuur, bezoekerscentrum)	Geen mogelijkheden
Horeca	Kleinschalige horeca (oa. theetuin, ijssalon, lunchroom, terras)	Geen mogelijkheden
	Reguliere horeca (o.a. café, snackbar, restaurant)	Geen mogelijkheden
Maatschappelijk	Sociale dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
	Medische dienstverlening (o.a. fysiotherapie, chiropractor, artsenpraktijk)	200 m² Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking

Functies die uitgesloten zijn:
- Post- en koeriersdiensten
- Detailhandel, groothandel en showrooms
- (Reguliere) bedrijfsverzamelgebouwen
- Alle bedrijven met een milieucategorie 3.1 en hoger, die niet gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf
- Buitenopslag



4. Rekenmethode

4.1 Rekenmethode

Bij toepassing van maatwerk wordt in ruil voor de extra ontwikkelingsruimte (meer m² aan bebouwing) een tegenprestatie verwacht, welke ten goede moet komen aan de omgeving. Aan die meerwaarde voor de omgeving kan, zoals ook beschreven in paragraaf 2.2, op verschillende manieren invulling worden gegeven. Om tot een goede balans te komen tussen ontwikkelingsruimte enerzijds en de tegenprestatie anderzijds, is gekeken naar de "waarde" van de vrijkomende agrarische bebouwing zoals deze in bestaande regelingen is gehanteerd. Daarnaast is gekeken hoeveel m² er op basis van bestaande gemeentelijke sloopbonusregelingen moet worden gesloopt om extra m² te behouden of te herbouwen.

- Op basis van de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' wordt €25,00 gehanteerd voor de sloop van elke m² aan stal, schuur of loods. Deze waarde wordt standaard gehanteerd in de gehele provincie Noord-Brabant. Deze waarde is daarom aangehouden om sloopmeters te waarderen. Indien de waardering (in provinciale en regionale regelingen) wijzigt, wordt dat bedrag overgenomen in deze rekenmethode;
- In de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' is ook een sloopverplichting opgenomen. Die luidt als volgt: voor iedere m² die extra wordt behouden, moet 1 m² worden gesloopt. In geval van herbouw geldt dat er een dubbele hoeveelheid moet worden gesloopt, dus voor iedere m² herbouw moet 2 m² worden gesloopt.
- In het (tijdelijk) Omgevingsplan Vught is een sloopbonusregeling opgenomen voor het vergroten van de inhoud van een woning. Voor iedere m³ die wordt toegevoegd aan de inhoud van een woning, moet 10 m² worden gesloopt.
- Ook voor het behoud van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij een reguliere woning is in het (tijdelijke) Omgevingsplan Vught een sloopbonusregeling opgenomen. Deze regeling komt neer op de sloop van 4 m² aan bebouwing voor het behoud van 1 m² extra aan bijgebouwen bij de woning.

In de rekenmethode voor maatwerk kwantificeren we de tegenprestatie op basis van bovenstaande waarderingen. Afhankelijk van wat er precies extra wordt gevraagd, meer m² aan bedrijfsbebouwing of juist meer m³ aan inhoud van de woning, wordt berekend hoeveel m² gesloopt zou moeten worden en welke waarde dat in euro's vertegenwoordigt.
Deze tegenprestatie komt bovenop de reguliere vereisten voor functiewijzigingen op VAB-locaties. Bijvoorbeeld de verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid.

In gevallen waarbij een zeer grote oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt op het eigen perceel, wanneer de daadwerkelijke sloopkosten door aanwezigheid van asbest en bijvoorbeeld mestkelders (aantoonbaar) vele malen hoger uitvallen dan het bedrag waarmee wordt gerekend in deze rekenmethode, of wanneer de nieuwe functie een grote maatschappelijke meerwaarde met zich meebrengt, wordt beoordeeld of de investering in het kader van maatwerk nog wel redelijk en haalbaar is. Ook hier wordt een stukje maatwerk toegepast.

Onderstaand een rekenvoorbeeld aan de hand van de voorbeeldcasus.

Voorbeeld van een fictieve casus
Stoppende rundveehouderij in zone 2
(agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden)

Bestaande situatie
Locatie rundveehouderij in zone 2
Mogelijkheden matrix zone 2: 4**00 m2** t.b.v. recreatie (en 200 m2 t.b.v. nevenactiviteiten die verbonden zijn met de hoofdactiviteit).
Oppervlakte aanwezige bedrijfsbebouwing: 1.800 m2
Oppervlakte agrarisch bouwvlak: 8.000 m2

Beoogde nieuwe situatie (voorstelbare situatie op basis van conclusie casus)
Herbestemming naar Recreatie t.b.v. een binnenspeeltuin en ondersteunende horeca.
Behoud oppervlakte aan bedrijfsbebouwing: 900 m2
Oppervlakte bouwvlak: 1.300 m2
Oppervlakte bestemmingsvlak Recreatie: 2.500 m2
Aantal m2 bedrijfsbebouwing extra te behouden: **300 m2**

Tegenprestatie maatwerk

Kwantificeren tegenprestatie op basis van bestaande regelingen (sloopverplichting uit Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught) en bestaande waardering sloopkosten
Tegenprestatie komt volledig ten goede aan omgevingskwaliteit (opgaven en doelstellingen betreffende gebied)
Waardering sloopkosten per m2: €25,00
300 x €25 = **€7.500,00**

Totale benodigde investering in het kader van maatwerk
€7.500

Deze investering komt bovenop de kosten voor sloop van bebouwing op het eigen perceel. In deze casus betreft de te slopen oppervlakte 900 m². In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn behalve de landschappelijke inpassing geen extra inspanningen nodig.

Onderstaand een rekenvoorbeeld van de deze andere kosten.

1. **Sloop**

Sloopkosten per m²: €25,00
Oppervlakte te slopen: 900 m²
Sloopkosten totaal: **€22.500,-**

2. **Kwaliteitsverbetering van het landschap (KVL)**

Benodigde investering bedraagt 20% van de bestemmingswinst

Huidige bestemmingswaarde	waarde per m²	aantal m²	waarde in €
Agrarisch bouwvlak	€25,00	8.000	€200.000,00

Nieuwe bestemmingswaarde			
Recreatie met bouwvlak	€100,00	1.300	€130.000,00
Recreatie zonder bouwvlak	€60,00	1.200	€72.000,00
Agrarisch met waarden	€5,00	5.500	€27.500,00
Totaal:			€229.500,00

Bestemmingswinst	€29.500,00
Basisinspanning KVL (20% van de bestemmingswinst)	€5.900,00

De sloopkosten mogen in mindering worden gebracht op deze basisinspanning. Omdat de sloopkosten hoger zijn, komt de investering in het kader van KVL uit op **€0,00**

De totale investering bedraagt in deze casus €30.000,00 (€7.500,00 in het kader van maatwerk en €22.500,00 komt voort uit de sloopkosten).



5. Het proces

5.1 Het proces

In dit hoofdstuk laten we zien hoe het proces verloopt bij een regulier initiatief (een plan dat past binnen de afwegingsmatrix) en hoe het proces eruit kan zien bij een initiatief waarbij maatwerk wordt toegepast.

5.2 Regulier proces

Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen de afwegingsmatrix volgen het reguliere proces. Deze ontwikkelingen zijn minder complex dan ontwikkelingen waarvoor maatwerk moet worden toegepast. Het reguliere proces is daarom veelal korter, maar een aantal verplichte stappen moet wel doorlopen worden. Dat zal dan ook enige tijd vergen. Denk hierbij aan de tijd die nodig is voor de beoordeling van je idee door de gemeente, de nadere uitwerking van idee naar een concreet plan (en onderbouwing ervan) en de benodigde tijd om de formele ruimtelijke procedure te doorlopen.
Als initiatiefnemer sta je zelf aan de lat om je idee vorm te geven. De gemeente kijkt en denkt wel op verschillende momenten met je mee. Een adviesbureau kan jou helpen met het vertalen van jouw idee naar een concreet plan en met het onderbouwen van jouw plan (met benodigde onderzoeken).

.

stappen	wat	hoe
0	Start	Je hebt een idee voor een andere invulling van je agrarische bebouwing en/of wilt deze slopen. Je idee past in de afwegingsmatrix.
1	Neem contact op met de beleidsadviseur RO buiten-gebied van de gemeente Vught (073-6580680)	Met de RO beleidsadviseur maak je in samenspraak een afspraak bij jou thuis of op het gemeentekantoor zodat je je ideeën kunt bespreken en laten zien. Samen verkennen we de wensen en mogelijkheden van jouw idee. Daarnaast informe-ren wij je over de te nemen vervolgstappen.
2	Stem je ideeën af met je omgeving	Neem contact op met betrokkenen in je omgeving en stem je ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog
3	Werk je idee verder uit	Jouw idee, wensen en kansen die je hebt onderzocht zet je op papier. Op www.vught.nl/voorbeoordeling vind je de informatie waar je verzoek minimaal aan moet voldoen. Geef daarbij aan welke concrete meerwaarde je biedt voor het gebied. Stuur dit naar de gemeente www.vught.nl/voorbeoorde-ling. Hieraan zijn kosten verbonden. Vermeld in deze aanmelding ook de naam van de RO beleidsmedewerker die je in het voortraject gesproken hebt.
4	Check voorstel op volledigheid	De RO beleidsmedewerker checkt jouw voorstel of alle benodigde informatie is aangeleverd. Indien nodig word je gevraagd om aanvullende gegevens aan te leveren.
5	Agendering en beoordeling	In het RO-overleg worden voorstellen beoordeeld die een beperkte impact hebben op de omgeving en voor het grootste gedeelte past binnen de afwegings-matrix. Omdat jouw voorstel past binnen de doelen van het VAB beleid en het gemeentelijk beleid kan deze door naar de conceptvormende fase, met mogelijk een aantal aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden.

6	Principebesluit college	Het college van B&W neemt een positief principe besluit ten aanzien van de verdere uitwerking van je voorstel (met eventuele voorwaarden). Om de afspraken vast te leggen kan een intentieovereenkomst worden afgesloten.
7	Vervolgstappen bepalen na collegebesluit	Samen met de RO beleidsmedewerker bepaal je de vervolgkoers om te komen tot een concreet plan. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over eventuele kosten van de verdere uitwerking van je plan.
8	Van voorstel naar concreet plan	Het voorstel moet verder worden uitgewerkt en onderbouwd worden met de benodigde onderzoeken om de echte impact in kaart te brengen. Hiervoor sta je als initiatiefnemer aan de lat. Wij raden je aan om je bij te laten staan door een deskundig bureau. De RO beleidsmedewerker toetst tussendoor de stukken. Het is mogelijk dat er nog kleine aanpassingen gedaan moeten worden.
9	Plan is volledig	Als je plan volledig is zorgt de RO beleidsmedewerker er voor dat deze in procedure wordt gebracht.
10	Plan wordt in procedure gebracht	Afhankelijk van de procedure wordt er eerst een ontwerp zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft hierop te reageren. Deze reacties leiden mogelijk tot aanpassingen van het plan. De laatste stap is om het (aangepaste) plan vast te stellen. Hierna wordt het opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. Het plan staat dan open voor (bezwaar en) beroep.

5.3 Maatwerk proces

Initiatieven die niet in de afwegingsmatrix passen, sluiten we niet bij voorbaat uit. Samen met jou bekijken we of jouw idee toch voorstelbaar is, bijvoorbeeld omdat een grotere omvang toch passend kan zijn op die locatie en omdat er een duidelijke meerwaarde voor de omgeving tegenover staat. Je volgt hiervoor het maatwerkproces. Vanwege de complexiteit van jouw idee zal dit proces meer tijd vergen dan het reguliere proces. Ook zijn er enkele extra stappen die je moet doorlopen. Om te beginnen word je gevraagd om na te denken over hoe jouw idee (dat afwijkt van de afwegingsmatrix) toch passend kan zijn op die locatie en vooral over hoe er een bijdrage geleverd kan worden aan één van de opgaven in jouw gebied (zone). Natuurlijk hoef je dit niet helemaal zelf te doen. Vanuit de gemeente kijken en denken we hierover met jou mee. Een ander belangrijk onderdeel is het betrekken van je omgeving bij jouw idee (en plan). Hiermee kunnen aandachtspunten voor jouw idee en de verdere uitwerking tot een concreet plan worden opgehaald. Dat kan iets heel simpels betreffen, zoals een inrit aan de andere kant van je perceel realiseren om geluidsoverlast te voorkomen, of het aanplanten van extra groen aan één zijde om overlast van verlichting weg te nemen. Door in jouw plan zo goed mogelijk rekening te houden met de wensen vanuit de omgeving, kan eventuele weerstand zoveel mogelijk worden weggenomen.
Afhankelijk van de complexiteit van je plan en de impact ervan op de omgeving, kan het ook nodig zijn dat we aan de voorkant afstemming zoeken met andere overheden of organisaties (zoals de provincie of het waterschap). Ook deze partijen kunnen randvoorwaarden voor een verdere uitwerking van je plan en de meerwaarde voor de omgeving meegeven.
Je ziet dat er met maatwerk veel verkend en afgestemd moet worden aan de voorkant. Dit vergt logischerwijs ook meer tijd dan bij ruimtelijke ontwikkelingen in het reguliere proces. Na afronding van deze verkennings- en uitwerkingsfase kan jouw plan uiteindelijk ook de stappen

doorlopen uit het reguliere proces (onder andere het collegebesluit en het doorlopen formele ruimtelijke procedure).

stappen	wat	hoe		
0	Start	Je hebt een idee voor een andere invulling van je agrarische bebouwing en/of wilt deze slopen. Je idee past niet in de afwegingsmatrix dus worden mogelijkheden van een maatwerk proces verkend.		
1	Neem contact op met de beleidsadviseur RO buitengebied van de gemeente Vught (073-6580680)	Met de RO beleidsadviseur maak je in samenspraak een afspraak bij jou thuis of op het gemeentekantoor, zodat je je ideeën kunt bespreken en laten zien. Samen verkennen we de wensen, mogelijkheden en onmogelijkheden van jouw idee. Daarnaast informeren wij je over de te nemen vervolgstappen.		
2	Inventariseer de kansen in de omgeving	Verken waar kansen liggen voor meerwaarde voor het gebied waar jij met jouw plannen aan bijdraagt. Geef aan hoe het zich verhoudt met de VAB regels in het afwegingsmatrix. Met wie kun/moet je afstemmen? De RO beleidsadviseur kan hierover meedenken.		
3	Stem je ideeën af met je omgeving	Neem contact op met betrokkenen in je omgeving en stem je ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.		
4	Werk je idee verder uit	Jouw idee, wensen en kansen die je hebt onderzocht zet je op papier. Op www.vught.nl/voorbeoordeling vind je de informatie waar je voorstel minimaal aan moet voldoen. Geef daarbij aan welke concrete meerwaarde je biedt voor het gebied. Stuur je voorstel naar de gemeente www.vught.nl/voorbeoordeling. Hieraan zijn kosten verbonden. Vermeld in deze aanmelding ook de naam van de RO beleidsmedewerker die je in het voortraject gesproken hebt.		
5	Check voorstel op volledigheid	De RO beleidsmedewerker checkt jouw voorstel of alle benodigde informatie is aangeleverd. Indien nodig word je gevraagd om aanvullende gegevens aan te leveren.		
6	Bepaling vervolgproces voor de beoordeling van je voorstel	De RO beleidsmedewerker bepaalt op basis van de omvang en impact van je voorstel op de omgeving waar en door wie je voorstel beoordeeld wordt.		
7	Agendering en beoordeling	In het RO overleg worden voorstellen beoordeeld indien het voorstel een beperkte impact heeft op de omgeving en voor het grootste gedeelte past binnen de afwegingsmatrix.	In de regiekamer komen alle voorstellen binnen die betrekking hebben op verschillende beleidsterreinen. Er wordt op strategisch niveau en vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsvelden naar het voorstel gekeken en een advies gegeven op je voorstel. Hieraan zijn kosten verbonden.	Indien je voorstel een grote impact heeft op de omgeving en niet past in het afwegingskader zal je voorstel besproken worden in de regiekamer en worden afgestemd met andere overheden (bijvoorbeeld provincie, waterschap). De gemeente komt met een advies op je voorstel. Hieraan zijn kosten verbonden.
8	Terugkoppeling uit de beoordeling	Jouw voorstel kan als volgt beoordeeld worden:		
		A	B	C

stappen	wat	hoe
8	Terugkoppeling uit de beoordeling	Jouw voorstel kan als volgt beoordeeld worden: **A** Jouw voorstel past binnen de doelen van het VAB beleid en het gemeentelijk beleid en kan door naar de conceptvormende fase, met mogelijk een aantal aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden. **B** De kansen dat je voorstel past binnen het VAB- en het gemeentelijk beleid zijn/blijken toch te beperkt of het conflict met de regels is/blijkt toch te groot om positief te kunnen adviseren op jouw voorstel. **C** Jouw voorstel blijkt onderdelen te hebben die wel aansluiten bij het VAB- en het gemeentelijke beleid, maar ook een aantal onderdelen die geen kansen hebben tot een positief besluit. Je kunt je voorstel daarop aanpassen en opnieuw indienen bij de gemeente.
9	Principebesluit college	Het college van B&W neemt een positief principe besluit ten aanzien van de verdere uitwerking van je voorstel. Om de afspraken vast te leggen kan een intentieovereenkomst worden afgesloten. Op basis van een besluit van het college van B&W word je geïnformeerd dat je voorstel niet binnen het VAB- en het gemeentelijke beleid past. **Terug naar stap 5**
10	Vervolgstappen bepalen na collebesluit	Samen met de RO beleidsmedewerker bepaal je de vervolgkoers om te komen tot een concreet plan. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over eventuele kosten van de verdere uitwerking van je plan.
11	Aanpassing van je voorstel en komen tot concreet plan	Omdat je plan maatwerk is, zal waarschijnlijk in de praktijk de kans groot zijn dat het meerdere rondes van aanpassingen en beoordeling duurt voordat je plan definitief gemaakt kan worden. Houd er rekening mee dat dit de nodige tijd kan kosten. Daarnaast moet je voorstel onderbouwd worden met de benodigde onderzoeken om de echte impact in kaart te brengen. Hiervoor sta je als initiatiefnemer aan de lat. Wij raden je aan om je bij te laten staan door een deskundig bureau. De RO beleidsmedewerker toetst tussendoor de stukken.
12	Plan is volledig	Als je plan volledig is zorgt de RO beleidsmedewerker er voor dat deze in procedure wordt gebracht.
13	Plan wordt in procedure gebracht	Afhankelijk van de procedure wordt er eerst een ontwerp zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft hierop te reageren. Deze reacties leiden mogelijk tot aanpassingen van het plan. De laatste stap is om het (aangepaste plan) vast te stellen. Hierna wordt het opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. Het plan staat dan open voor (bezwaar en) beroep.

Bijlagen

1. **Begrippenlijst**
2. **Afwegingsmatrix**
3. **Inhoud verschillende gebiedszones**
4. **Achtergrondinformatie rekenmethode**
5. **Schema beleid buitengebied**
6. **Voorbeeld casussen**

Bijlage 1: Begrippenlijst

Agrarisch technisch hulpbedrijf	Een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.
Agrarisch verwant bedrijf	Een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, dierenasiels en dierenpensions
De Duinboeren	Stichting Overlegplatform Duinboeren
EVZ	Ecologische Verbindingszone: Een ecologische verbindingszone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur) die deel uitmaken van het NNB. Ecologische verbindingszones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken.
GGA	Gebiedsgerichte aanpak
Groenblauwe waarden	Gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied. Het beleid is hier gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap.
Kleinschalige horeca	Een horecavoorziening (horecacategorie 2) binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;
Reguliere horeca	Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. De horecabedrijven zijn in categorieën te onderscheiden: categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken

	worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon; categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek; categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
IOV	Interim Omgevingsverordening Noord Brabant.
IVN/NM Vught	Vereniging IVN/ Natuur- en Milieugroep Vught.
Landelijk gebied	Het landelijk gebied is volgens de OV ingedeeld in Beschermd landelijk gebied en Groenblauwe waarden.
Natura-2000	Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden.
NNB	Natuur Netwerk Brabant.
OV	Omgevingsverordening Noord Brabant (in werking getreden 1 januari 2024).
Overgangsrecht	Het overgangsrecht is een regeling in omgevingsplannen die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorig (tijdelijk) omgevingsplan al bestonden, maar die in strijd zijn met het daarop volgende omgevingsplan, mogen blijven bestaan.
Statische opslag	(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;
(Tijdelijk) omgevingsplan	een omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving van de gehele gemeente. Het is grotendeels overeenkomstig met een bestemmingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) beschikken gemeenten eerst over een tijdelijk omgevingsplan. Dit is de samenvoeging van alle bestaande

	bestemmingsplannen en enkele andere regels over de fysieke leefomgeving onder andere afkomstig van het Rijk.
VAB	Vrijkomende Agrarische Bebouwing.
Zorgvuldige omgevingsdialoog	Een zorgvuldige omgevingsdialoog houdt het volgende in: 1. er is een ontmoeting tussen belanghebbenden georganiseerd; 2. belanghebbenden worden vooraf uitgenodigd; 3. belanghebbenden krijgen informatie over het project en; 4. belanghebbenden krijgen de gelegenheid hierop te reageren; 5. van de dialoog wordt een verslag gemaakt waarin de uitkomst van bovengenoemde punten terugkomen; 6. in het verslag wordt besproken wat er met de reacties wordt gedaan; 7. het verslag wordt gedeeld met de belanghebbenden.

Bijlage 2: Afwegingsmatrix

VAB matrix	Zone 1 **De Gement**	Zone 2 **Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden**	Zone 3 **Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden**	Zone 4 **Landgoederenzone**	Zone 5 **Loonse en Drunense Duinen**
Zones / Gebieden Namen worden op een later moment afgestemd op nieuwe benaming zones Omgevingsvisie					
Mate van transformatie mogelijkheden	Zeer beperkt	Genuanceerd	Ruim	Beperkt	Zeer beperkt
Aard van de transformatie	Ontwikkeling van kleinschalige nieuwe functies/activiteiten met een extensief karakter, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de landschappelijke waarden en aan de openheid van het gebied. Landschappelijke kwaliteits-verbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.	Ontwikkeling van nieuwe functies/activiteiten die gepaard gaan met een bijdrage aan de bescherming en het herstel van het bodem- en water-systeem, het landschap en de biodiversiteit Landschappelijke kwaliteits-verbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.	Ontwikkeling van nieuwe functies/activiteiten die een bijdrage leveren aan een gemengde plattelandseconomie en een 'levende ondernemers-zone'. Landschappelijke kwaliteits-verbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.	Ontwikkeling van nieuwe functies/activiteiten die passen bij het karakter van en bijdra-gen aan de versterking van de landgoederenzone, waaronder recreatie en toerisme. Landschappelijke kwaliteits-verbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.	Ontwikkeling van kleinschalige nieuwe functies/activiteiten met een extensief karakter, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de verbetering van de landschappe-lijke en natuurlijke waarden. Landschappelijke kwaliteits-verbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf.
Omgaan met bestaande bebouwing	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfs-woning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning vallen hier buiten.	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfs-woning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning vallen hier buiten. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan boven het gestelde maximum per functie in deze zone 200 m² aan bebou-wing worden behouden zonder toepassing van maatwerk.	Bedrijfsmatige opstallen mogen gedeeltelijk hergebruikt worden dan wel herbouwd voor passende functies. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan boven het gestelde maximum per functie in deze zone 200 m² aan bebouwing worden behouden zonder toepassing van maat-werk.	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfs-woning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken vallen hier buiten. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan boven het gestelde maximum per functie in deze zone 200 m² aan bebouwing worden behouden zonder toepassing van maat-werk.	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. De bedrijfs-woning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken vallen hier buiten.

VAB matrix	Zone 1 **De Gement**	Zone 2 **Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden**	Zone 3 **Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden**	Zone 4 **Landgoederenzone**	Zone 5 **Loonse en Drunense Duinen**
Cultuurhistorie	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.	Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische (neven)functies toevoegen	Alleen wanneer de functie kleinschalig is, het binnen het gestelde maximum aan m^2 past en passend is bij het landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden.	Is mogelijk, De functies moeten passen in het overzicht van functies en omvang (zie onderstaand overzicht)	Is mogelijk. De functies moeten passen in het overzicht van functies en omvang (zie onderstaand overzicht)	Is mogelijk, mits kleinschalig.	Nee, tenzij de functie klein-schalig is en passend bij het landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden.
Wonen en woningen toevoegen (de nieuwe hoofdfunctie wordt hierbij wonen, waardoor enkel aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zeer kleinschalig kunnen worden ontplooid)	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Geen mogelijkheden voor toevoeging extra reguliere woning(en), omdat er geen bebouwingsconcentraties in het gebied aanwezig zijn. Buiten bebouwingsconcentraties zeer beperkt mogelijkheden voor collectieve woonvormen, enkel voor bijzondere doelgroepen.	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Op planologisch aanvaardbare locaties (bebouwingsconcentra-ties) kunnen eventueel woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is niet zondermeer toegestaan. Regels hierover zijn vastgelegd in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. **Buiten bebouwings-concentraties is het toevoegen van woningen enkel voorstelbaar in het kader van de regeling 'Maatwerk voor collectieve woonvormen', zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.**	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Op planologisch aanvaardbare locaties (bebouwingsconcentra-ties) kunnen eventueel woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is niet zondermeer toegestaan. Regels hierover zijn vastgelegd in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. **Buiten bebouwings-concentraties is het toevoegen van woningen enkel voorstelbaar in het kader van de regeling 'Maatwerk voor collectieve woonvormen', zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.**	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Op planologisch aanvaardbare locaties (bebouwingsconcentra-ties) kunnen eventueel woningen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is niet zondermeer toegestaan. Regels hierover zijn vastgelegd in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit **Buiten bebouwings-concentraties is het toevoegen van woningen enkel voorstelbaar in het kader van de regeling 'Maatwerk voor collectieve woonvormen', zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.**	Omzetting aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Geen mogelijkheden voor toevoeging extra reguliere woning(en), omdat er geen bebouwingsconcentraties in het gebied aanwezig zijn. Buiten bebouwingsconcentraties zeer beperkt mogelijkheden voor collectieve woonvormen, enkel voor bijzondere doelgroepen.

VAB matrix	Zone 1 **De Gement**	Zone 2 **Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden**	Zone 3 **Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden**	Zone 4 **Landgoederenzone**	Zone 5 **Loonse en Drunense Duinen**
Groene inrichting van het erf (landschappelijk inpassing)	Ja, in samenhang met de open omgeving en natuurwaarden passend in het betreffende gebied. Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waarden en versterking daarvan. (Bijv. linie 1629). Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie ´Wonen in het buitengebied´.	Ja, in samenhang met de omgeving (kampen- en hoevenlandschap, beekdalen en gebiedsaanduidingen). Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waardevolle bestaande beplanting en versterking daarvan. Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie ´Wonen in het buitengebied´.	Ja, in samenhang met de omgeving (kampen- en hoevenlandschap en gebiedsaanduidingen). Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waardevolle bestaande beplanting. Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie ´Wonen in het buitengebied´.	Ja, met gebiedseigen beplanting passend bij de omgeving. Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waardevolle bestaande beplanting. Zie ook richtlijnen voor landschap in visie ´Wonen in het buitengebied´.	Ja, in samenhang met de omgeving en natuurwaarden, passend in het betreffende gebied. Toets aan eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijk waardevolle bestaande beplanting en versterking daarvan. Aansluiten bij richtlijnen voor landschap uit de visie ´Wonen in het buitengebied´.
Afstemmen met buren en belanghebbenden (omgevingsdialoog)	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Neem contact op met betrokkenen in uw omgeving en stem uw ideeën en wensen af. Inventariseer de reacties en maak een verslag van deze omgevingsdialoog.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	Zone 1 De Gement	Zone 2 Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden	Zone 3 Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden	Zone 4 Landgoederenzone	Zone 5 Loonse en Drunense Duinen
Niet-agrarische bedrijven					
Niet agrarische bedrijven (o.a. dakdekkers, schilders-bedrijf, meubelmakerij, installatiebedrijf)	Geen mogelijkheden	400 m^2 Milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten	400 m^2 Milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden
Landbouwproduct-verwerkende bedrijven (o.a. wijnmakerij, ijsmakerij, zuivelmakerij, imkerij), milieu categorie 1 en 2	200 m^2	400 m^2 Milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten	400 m^2 Milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten	400 m^2 Milieucategorie 1 en 2, of gelijk te stellen met milieucategorie 2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten	200 m^2
Agrarisch technische hulpbedrijven (o.a. agrarisch loonwerk-bedrijf, veetransport en -handel, fouragehandel)	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Toegestaan. Per initiatief wordt bekeken wat een passende omvang voor bebouwing is. De maximale omvang van het perceel is nooit groter dan 1,5 hectare.	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden
Agrarisch verwante bedrijven (o.a. dierenpension, paarden-pension, manege) Milieu categorie 1 en 2	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Toegestaan. Per initiatief wordt bekeken wat een passende omvang voor bebouwing is. De maximale omvang van het perceel is nooit groter dan 1,5 hectare.	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden
Zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie(o.a. advies-bureau, architectenbureau, administratiekantoor)	200 m^2	400 m^2	400 m^2	400 m^2	200 m^2
Dienstverlening t.b.v. vervoer (o.a. transportbedrijf, auto-verhuurbedrijf)	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden

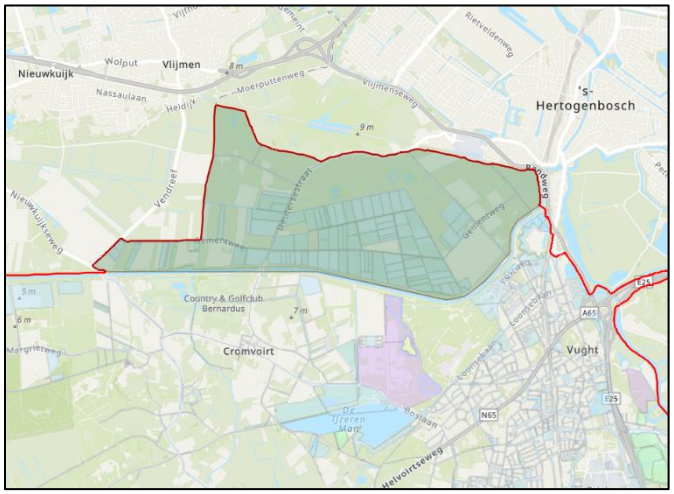
Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	Zone 1 **De Gement**	Zone 2 **Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden**	Zone 3 **Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden**	Zone 4 **Landgoederenzone**	Zone 5 **Loonse en Drunense Duinen**
Niet-agrarische bedrijven (vervolg)					
Statische opslag (opslag caravans, campers, boten etc.)	1000 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking	1000 m^2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten.	1000 m^2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten.	1000 m^2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten.	1000 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
Overige (o.a. atelier, galerie/kunst-handel, fitness school, cateringbedrijf)	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking	400 m^2	400 m^2	400 m^2	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
Recreatie (en toerisme)					
Kampeerboerderij / kleinschalig kamperen (tot 25 mobiele kampeermiddelen)	Geen mogelijkheden	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk	Geen mogelijkheden
Dag-recreatieve voorzieningen (o.a. speeltuin, lig- en speelweiden, fietsverhuur, bezoekerscentrum)	200 m^2 (bebouwing) Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking	400 m^2 (bebouwing)	400 m^2 (bebouwing)	400 m^2 (bebouwing)	Geen mogelijkheden
Horeca					
Kleinschalige horeca (oa. theetuin, ijssalon, lunchroom, terras)	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking	200 m^2	200 m^2	200 m^2	Geen mogelijkheden
Reguliere horeca (o.a. café, snackbar, restaurant)	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden	Geen mogelijkheden

Voorstelbare activiteiten/functies (hoofdfuncties)	Zone 1 **De Gement**	Zone 2 **Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden**	Zone 3 **Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden**	Zone 4 **Landgoederenzone**	Zone 5 **Loonse en Drunense Duinen**
Maatschappelijk					
Sociale dienstverlening (o.a. kinderdagverblijf, dagbesteding, zorgboerderij)	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking	400 m^2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten.	400 m^2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten.	400 m^2 Max. 200 m^2 t.b.v. passende nevenactiviteiten.	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking
Medische dienstverlening (o.a. fysiotherapie, chiropractor, artsenpraktijk)	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking	400 m^2	400 m^2	400 m^2	200 m^2 Aandacht voor verkeers-aantrekkende werking

Functies die uitgesloten zijn:
- Post- en koeriersdiensten
- Alle bedrijven met een milieucategorie 3.1 en hoger, die niet gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 bedrijf
- Buitenopslag

Bijlage 3: Inhoud verschillende gebiedszones

Zone 1 De Gement



Kwaliteiten
Zone 1 is gelegen in het kerngebied van Natuurnetwerk Nederland (Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek). Kenmerkend voor het gebied is de openheid van het landschap, met (natte) weide- en hooilanden en in mindere mate akkerbouwpercelen. De Gement vormt een groene buffer tussen Vught en 's-Hertogenbosch en door de openheid van het landschap is er ook een duidelijke zichtrelatie met het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch. Zichtbaar in het landschap zijn ook de twee historische eendenkooien met daaromheen de zogenaamde kooibossen, waarvan er één nog in bedrijf is. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn deze eendenkooien zeer waardevol.
Bijzondere flora is in zone 1 ontstaan doordat er kwelwater naar boven komt in het gebied. De natte, lage vegetatie maakt het gebied een belangrijk leefgebied voor weidevogels. De Gement is tevens een aantrekkelijk leefgebied voor het Pimpernelblauwtje (vlinder).

Opgaven en doelstellingen
- Een verdere inrichting en het gebruik van de Gement als regionale waterberging in de strijd tegen verdroging en tegen hoogwater, vormt één van de oplossingsrichtingen in het kader van HoWaBo2 (Hoogwater Aanpak Brabant Oost).
- Verbetering van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater is een andere wateropgave in de Gement. Beoogd wordt om dit te bereiken door vervuilende functies en activiteiten te weren.
- Verder herstel van kwelstromen en daarmee van het natuurlijk systeem kan worden bereikt door de grondwaterstand te verhogen. Alleen als kwelstromen herstellen, is het mogelijk om in zone 1 verbeter- en uitbreidingsdoelen van habitattypen en leefgebieden van soorten te realiseren.
- Met het oog op de landschappelijke waarden is het behoud van de openheid van het landschap een belangrijke opgave. Het beschikbaar houden van vrijkomende graslanden voor extensiverende (veehouderij-)bedrijven draagt bij aan het behoud van de openheid van het landschap. Tegelijkertijd kan zo een bijdrage worden geleverd aan de opgave rondom extensivering van de landbouwsector in onze gemeente.
- De Gement is ook één van de zoekgebieden voor (grootschalige) duurzame energieopwekking (zon en/of wind).

Nieuwe functies en activiteiten
Zone 1 is gelegen binnen de Groenblauwe waarden, de overgang tussen agrarisch gebied en natuurgebieden, waardoor bepaalde functies op basis van het provinciaal beleid zijn uitgesloten. Het betreft in ieder geval:

- Agrarisch technische hulpbedrijven;
- Agrarisch verwante bedrijven;
- Overige agrarische bedrijven;
- En activiteiten die in het gehele buitengebied niet zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, detailhandel (zelfstandige detailhandel en eerstelijns zorg, i.v.m. voorzieningenniveau kernen).

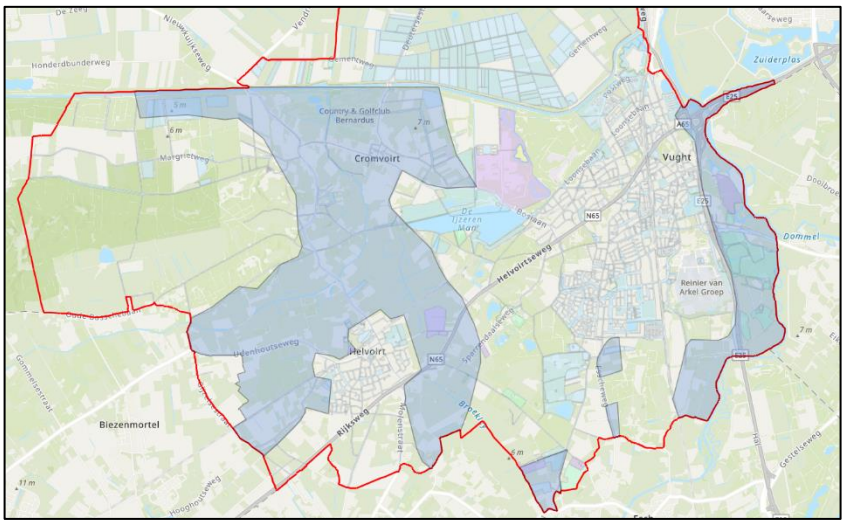
Uit de GGA's volgt dat nieuwvestiging van uitbreiding van intensieve recreatiebedrijven zou moeten worden uitgesloten. Daarnaast moet de mobiliteit als gevolg van recreatie, wonen en bedrijvigheid worden geminimaliseerd en emissievrij worden gemaakt. Dat legt ook beperkingen op type bedrijven/activiteiten in zone 1:

- Beperkte mogelijkheden ontwikkeling recreatie (niet intensief)
- Bedrijven en activiteiten met een grote verkeersaantrekkende werking worden geweerd.

In zone 1 zijn naast de gewenste ontwikkelingen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Vught mogelijkheden voor de volgende functies en activiteiten:

- Omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen woonbestemming;
- Kleinschalige vormen van:
    - Dienstverlening;
    - Maatschappelijke functies, waaronder zorgactiviteiten, educatie of een combinatie);
    - (Ambachtelijke) bedrijvigheid, waar mogelijk aan het buitengebied gebonden (gebiedseigen) activiteiten;
    - Extensieve recreatie;
    - Statische opslag.

Zone 2 Agrarisch landschap en beekdalen met groenblauwe waarden



Zone 2 is een afwisselend gebied met verschillende functies, (cultuurhistorische) structuren en elementen. Het betreft overwegend een kampen- en hoevenlandschap, met een sterke afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Openheid door de aanwezigheid van essen, of bolle akkers, zoals aan de zuidzijde van Cromvoirt en beslotenheid door de aanwezigheid van de vele landschapselementen, waaronder houtwallen en -singels, houthakbosjes en grienden, lanen en solitaire bomen en bloemen- en kruidenrijke bermen en zomen, in het gebied. Rondom het Drongelens kanaal en de beken de Dommel, de Essche Stroom, de Raamse Loop, de Ruys Bossche Waterloop, de Broekleij en de Zandleij is het beekdallandschap zichtbaar, met weide- en hooilanden, groenstructuren parallel en/of haaks aan de beken, een grote biodiversiteit en belangrijke ecologische waarden. De beekdalen vormen dan ook belangrijke ecologische verbindingen en maken daarom onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant. In de beekdalen vormen de zichtlijnen tussen hoger gelegen zandgronden en lager gelegen gronden in het beekdalen een belangrijke kwaliteit.

Opgaven en doelstellingen

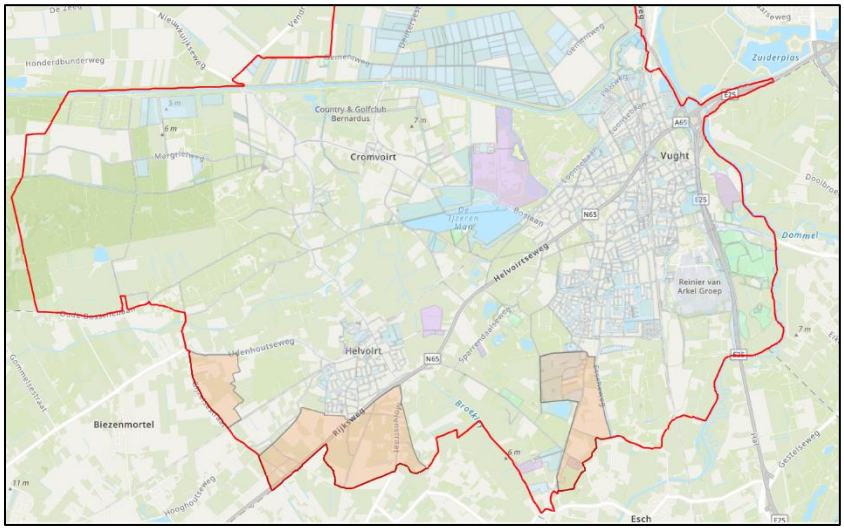
- Het beschermen en versterken van de beekdalen vormt een belangrijke opgave in zone 2. Hier kan op verschillende manieren invulling aan worden gegeven. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan het gaan om het terugbrengen van de herkenbaarheid van het beekdal op plekken waar in het verleden de beken zijn genormaliseerd en gekanaliseerd, en waar mede vanwege de her- en ruilverkaveling karakteristieke percelering en verdeling door groene landschapselementen verdwenen is. Door meer ruimte te geven aan het water, en de beken opnieuw te laten meanderen, kan het watervoerend en waterbergend vermogen versterkt worden. Dit is een belangrijke opgave vanuit ecologisch oogpunt, zoals ook verwoord in de GGA Loonse en Drunense Duinen. Het aanbrengen van landschapselementen (beplanting) parallel en haaks aan de beken kan bijdragen aan het terugbrengen van de karakteristieke percelering en daarnaast aan het vergroten van de biodiversiteit.

- In het noordelijke deel van zone 2 wordt in het kader van de versterking van het watersysteem beoogd om (ondergrondse) kwelstromen richting de Gement te herstellen, door de grondwaterstanden in het omliggende gebied te verhogen.
- Een andere maatregel in het kader van de versterking van het watersysteem is de realisatie van een waterberging in zone 2. In het gebied (noord-)oostelijk van Distelberg is hiertoe een zoekgebied voor waterberging aangewezen.
- Het behoud van de kleinschaligheid (coulisselandschap) en de diversiteit van het landschap, aansluitend bij de kwaliteiten zoals bovenstaand genoemd, is een opgave vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt.
- De groene structuur en ecologische verbinding langs het afwateringskanaal Drongelens kanaal behouden en versterken;
- Vanuit de gedachte om perspectief te bieden aan de landbouw (in relatie tot extensivering), kan met het beschikbaar houden van vrijkomende agrarische gronden voor extensivering van doorgaande agrarische (veehouderij-)bedrijven een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de vitaliteit van het buitengebied van Vught.
- In bepaalde delen van zone 2 wordt ruimte gezocht voor opwekking van grootschalige duurzame energie (zon en/of wind).

Nieuwe functies en activiteiten
Zone 2 is gelegen binnen de Groenblauwe waarden, de overgang tussen agrarisch gebied en natuurgebieden, waardoor bepaalde functies op basis van het provinciaal beleid zijn uitgesloten. Het betreft in ieder geval:
- Agrarisch technische hulpbedrijven;
- Agrarisch verwante bedrijven;
- Overige agrarische bedrijven;
- En activiteiten die in het gehele buitengebied niet zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, detailhandel (zelfstandige detailhandel en eerstelijns zorg, i.v.m. voorzieningenniveau kernen).

In zone 2 zijn naast de gewenste ontwikkelingen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Vught mogelijkheden voor de volgende functies en activiteiten:
- Wonen en woonvormen (toevoegen woningen op planologisch aanvaardbare locaties) passend bij het karakter en het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen de woonbestemming (90-120 m^2);
- Kleinschalige (bedrijfsmatige) activiteiten/functies, passend in de omgeving. Ook functiecombinaties zijn voorstelbaar indien deze onderling duidelijk verbonden zijn en waar mogelijk elkaar versterken:
    - Dienstverlening;
    - Maatschappelijke functies (w.o. zorgactiviteiten);
    - Ambachtelijke bedrijvigheid (kleinschalig);
    - Extensieve recreatie;
    - Statische opslag.

Zone 3 Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden



Kwaliteiten

- Afwisselend gebied met veel verschillende functies, cultuurhistorische structuren en elementen, waaronder zandpaden, essen (open en bolle akkers) bebouwingslinten en groene landschapselementen (kleine bosschages en houtwallen);
- Kleinschalig cultuurlandschap (kleinschalige agrarische en niet-agrarische activiteiten/functies);

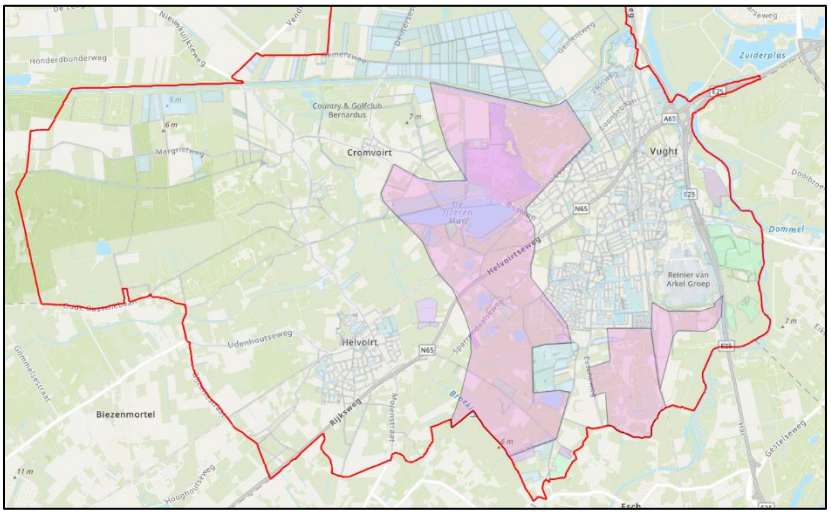
Opgaven en doelstellingen

- Herstellen, beschermen en versterken van natuur- en landschapswaarden die specifiek bij het agrarisch cultuurlandschap horen;
- In bepaalde delen van zone 3 wordt ruimte gezocht voor opwekking van grootschalige duurzame energie (zon en/of wind).

Nieuwe functies en activiteiten

- Wonen (op planologisch aanvaardbare locaties) en woonvormen passend bij het karakter en het woon- en leefmilieu van de omgeving;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen woonbestemming (90-120 m²);
- Mogelijkheden voor agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en overige agrarische bedrijven;
- Kleinschalige (bedrijfsmatige) activiteiten/functies, passend in de omgeving. Ook functiecombinaties kunnen voorstelbaar zijn indien deze onderling duidelijk verbonden zijn en waar mogelijk elkaar versterken:
    - Dienstverlening;
    - Maatschappelijke functies (w.o. zorgactiviteiten);
    - Ambachtelijke bedrijvigheid (kleinschalig);
    - Extensieve recreatie;
    - Statische opslag.

Zone 4 Landgoederenzone



Kwaliteiten

- Ondanks dat veel landgoederen een nieuwe functie hebben gekregen zijn de landschappelijke elementen nog altijd zichtbaar. Met elk een eigen opzet, bestaan de landgoederen met name uit bosrijke percelen waarbij formele zichtassen versterkt zijn door de aanplant van bomenlanen. Deze assen eindigen met een zicht over een open landschap.
- Er is veel diversiteit op de landgoederen: afwisseling tussen landgoederen, natuur, water, wonen, recreatie en bedrijvigheid;
- Cultuurhistorische waarden en monumenten in het gebied;
- Natuurwaarden, waaronder ook monumentale bomen.

Opgaven en doelstellingen

- Behouden en versterken van de landgoederen, door middel van behoud en versterking van het mozaïkpatroon van open en gesloten bos, akkers en weiden
- Evenwicht bewaren tussen (ruimte-)behoefte vanuit wonen en werken enerzijds en aanwezige waarden op gebied van water, natuur en landschap anderzijds
- Versterking van ecologische verbindingen en uitbreiding van natuur en natuurwaarden;
- Uitbreiding recreatieve routes i.c.m. natuur- en landschapsversterking;
- Verbinden van de kern Vught met zone 4 versterken ter ontlasting van Natura 2000 gebieden;
- In bepaalde delen van zone 4 wordt ruimte gezocht voor opwekking van grootschalige duurzame energie (zon en/of wind).

Nieuwe ontwikkelingen en functies

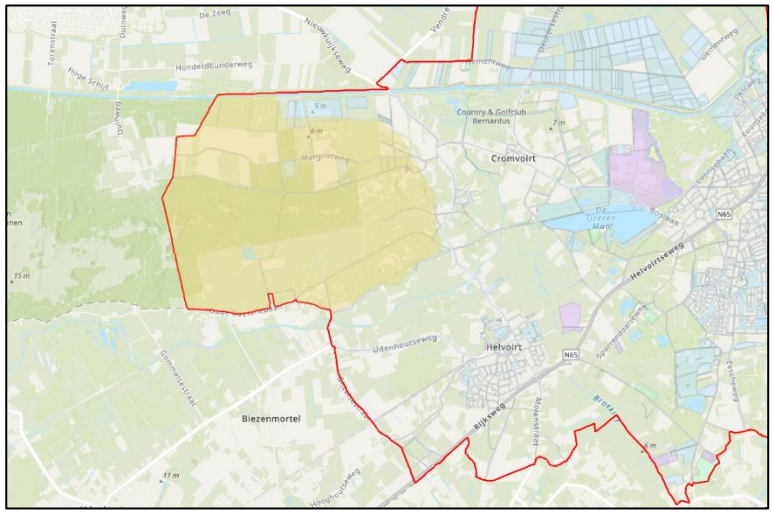
Zone 4 is gelegen binnen de Groenblauwe waarden, de overgang tussen agrarisch gebied en natuurgebieden, waardoor bepaalde functies op basis van het provinciaal beleid zijn uitgesloten. Het betreft in ieder geval:

- Agrarisch technische hulpbedrijven;
- Agrarisch verwante bedrijven;
- Overige agrarische bedrijven;
- En activiteiten die in het gehele buitengebied niet zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, detailhandel (zelfstandige detailhandel en eerstelijns zorg, i.v.m. voorzieningenniveau kernen).

In zone 4 zijn naast gewenste ontwikkelingen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Vught mogelijkheden voor de volgende functies en activiteiten:

- Omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning;
- Ruimere mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven binnen de woonbestemming;
- Ondersteunende en ondergeschikte functies, waaronder horeca, op landgoederen;
- Kleinschalige (bedrijfsmatige) activiteiten/functies, passend in de omgeving. Ook functiecombinaties zijn voorstelbaar indien deze onderling duidelijk verbonden zijn en waar mogelijk elkaar versterken:
    - Dienstverlening;
    - Maatschappelijke functies (w.o. zorgactiviteiten);
    - Ambachtelijke bedrijvigheid (kleinschalig);
    - Recreatie;
    - Statische opslag.

Zone 5 Loonse en Drunense Duinen



Kwaliteiten

- Betreft een grootschalig natuurgebied met aaneengesloten bos, zandverstuiving en heidegebied met bijzondere aardkundige waarden;
- Cultuurhistorisch waardevol landschap;
- Afwisseling in gesloten en meer open landschappen;
- Rust en stilte;
- Goede grondwaterkwaliteit.

Opgaven en doelstellingen

- Het gebied is ten dele Natura 2000-gebied en is voor het overige overgangszone waar een afwaartse beweging van drukfactoren (stikstof, hydrologie, recreatie) op het N 2000 gebied wordt beoogd;
- Klimaatverandering vormt een bedreiging voor de bestaande natuur (verdroging, maar ook vernatting). Verdroging tegengaan door het waterpeil te verhogen en/of watergangen te dempen.
- Daarbij moet ook rekening worden gehouden met herstel van het natuurlijk water- en bodemsysteem;
- Er is een te hoge stikstofdepositie in dit Natura 2000-gebied. Daardoor moet worden ingezet op natuurbehoud- en natuurherstelmaatregelen;
- Onderzoek naar aanplant bomen om natuurwaarden te versterken en CO2 vast te leggen;

Nieuwe functies en activiteiten

Zone 5 is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant waardoor bepaalde functies op basis van het provinciaal beleid zijn uitgesloten. Het betreft in ieder geval:

- Nieuwe woningen;
- Agrarisch technische hulpbedrijven;
- Agrarisch verwante bedrijven;
- Overige agrarische bedrijven;
- En activiteiten die in het gehele buitengebied niet zijn toegestaan: kantoren met baliefunctie, lawaaisport, mestbewerking, detailhandel (zelfstandige detailhandel en eerstelijns zorg, i.v.m. voorzieningenniveau kernen).

In zone 5 zijn naast gewenste ontwikkelingen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Vught mogelijkheden voor de volgende functies en activiteiten:

- Omzetting agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning wel mogelijk;
- Nieuwe functies/activiteiten moeten landschap en natuurwaarden nadrukkelijk versterken;
- Kleinschalige aan het buitengebied gerelateerde functies/activiteiten voorstelbaar.

Bijlage 4: Achtergrondinformatie rekenmethode

Forfaitaire bedragen in het kader van Kwaliteitsverbetering van het landschap

Categorieën	Waarde per m² in €
Agrarisch	
Bouwvlak	25,00
Agrarisch met waarden	5,00
agrarisch zonder waarden	10,00
Wonen	
tot 1000 m2 met bouwvlak	250,00
vanaf 1000 m2	100,00
Bedrijf	
statische opslag	25,00
bedrijf, met bouwvlak	100,00
bedrijf, zonder bouwvlak	60,00
Recreatie	
verblijfsrecreatie, met bouwvlak	100,00
verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak	60,00
Dagrecreatie, tot 1000 m2	60,00
Dagrecreatie, vanaf 1000 m2	30,00
Maatschappelijk	
tot 1000 m2	60,00
vanaf 1000 m2	30,00
Natuur / Groen	1,00

Bijlage 5: Schema beleid buitengebied

Stroomschema beleid buitengebied

Beleid buitengebied						
Initiatief	Beëindiging agrarisch bedrijf		Beëindiging niet agrarisch bedrijf		Toevoegen woning in Bebouwd gebied	Afsplitsen bedrijfswoning van bedrijfsbebouwing (plattelands-woning)
Wensen	Wijzigen gebruik t.b.v. wonen of bedrijf	Toevoegen woning	Wijziging gebruik t.b.v. wonen of ander bedrijf	Toevoegen woning		
Beleid	(tijdelijk) Omgevingsplan (voorheen: Bestemmings-plan 'Buitengebied Vught 2022')	Beleidsregel maatwerk omgevings-kwaliteit/ RvR woning Visie 'Wonen in het buitengebied'	(tijdelijk) Omgevingsplan (voorheen: Bestemmings-plan 'Buitengebied Vught 2022')	Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit	Omgevings-verordening Noord-Brabant (OV)	(tijdelijk) Omgevingsplan (voorheen: Bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022')
Locatie	Binnen bouwvlak	Op aanvaardbare locatie in landelijk gebied: -Bebouwings-concentratie, logische afronding van stedelijk gebied	Binnen bouwvlak	Op aanvaardbare locatie in landelijk gebied: -Bebouwings-concentratie, logische afronding van stedelijk gebied	Op aanvaardbare locatie in landelijk gebied: -Bebouwings-concentratie, logische afronding van stedelijk gebied, -Bebouwd gebied of bebouwings-concentratie	Binnen agrarisch bouwvlak
Sloop-verplichting	ja	ja	ja	ja	nee	nee
Fysieke bijdrage	ja	ja	ja	ja	ja	nee
Procedure	Omgevingswet	Omgevingswet	Omgevingswet	Omgevingswet	Omgevingswet	(tijdelijk) Omgevingsplan (voorheen: Bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022')

Bijlage 6: Voorbeeld casussen

Casus 1: Regulier proces - nieuwe maatschappelijke functie op boerenerf

Inleiding
Een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie in zone 3 is aangekocht door een gezin dat een (uitgebreide) dagbesteding wil vestigen op deze locatie. Bij de dagbesteding worden verschillende activiteiten beoogd, waaronder kleinschalige ambachtelijke werkzaamheden (pottenbakken, timmeren, schilderen), het kleinschalig verbouwen van groenten en fruit en het verwerken van deze producten. In totaal is er 400 m2 aan bebouwing nodig voor alle activiteiten. Beoogd wordt om de aanwezige stallen te slopen en 400 m2 terug te bouwen.

Bestaande situatie
Functie: Voormalige veehouderij
Bebouwing: 2000 m²
Locatie: zone 3 (gemengd landelijk gebied)

Beoogde situatie:
Functie: maatschappelijk (dagbesteding)
Bebouwing: 400 m²

Stappenplan
Stap 1: ja, het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie.
Stap 2: de locatie ligt in zone 3 (gemengd landelijk gebied).
Stap 3: de hoofdfunctie wordt maatschappelijk (dagbesteding).
Stap 4: alle beoogde activiteiten hangen samen met de dagbesteding.
Stap 5: ja, de beoogde activiteiten passen in de matrix. Er wordt 400 m2 aan bedrijfsbebouwing teruggebouwd.
Stap 6a: de initiatiefnemers gaan met de omwonenden in gesprek over hun plan en verzamelen hierbij input voor het plan. Voor de groene inrichting van het perceel wordt gekeken naar de landschappelijke kenmerken in de omgeving.
Stap 7: de gemeente beoordeelt uw plan.

Conclusie
Het initiatief past binnen het afwegingskader. Het is een passende vervolgfunctie in het betreffende gebied en ook qua omvang sluit het aan bij het voor deze functie gestelde maximum. Er is geen maatwerk nodig om het initiatief mogelijk te maken.

Casus 2: Maatwerkproces - De stoppende boomkweker

Inleiding
Een 50 jarige boer in zone 2 (agrarisch landschap en de beekdalen, groen blauwe waarden) heeft goed geboerd met zijn boomkwekerij, maar heeft het daar nu helemaal mee gehad. Te veel restricties, een teruglopende markt en negatieve reacties op zijn bedrijf hebben hem doen besluiten dat hij zo niet verder wil. Boten zijn zijn grote hobby. Veel mensen die hij in dat wereldje kent, hebben aangegeven dat ze graag hun boten bij hem in zijn loodsen zouden willen stallen. Daar willen ze dan ook klussen en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Als ondernemer ziet hij daar een goed verdienmodel in. Daarnaast is zijn zoon net klaar met zijn opleiding als timmerman en wil een eigen bedrijfje starten. Op het terrein van de boerderij is daar

voldoende plaats voor. De zoon is ambitieus en wil deze onderneming graag zo spoedig mogelijk laten groeien.

Bestaande situatie
Functie: boomkwekerij, 3 hectare
Bebouwing: ± 1200 m²
Locatie: zone 2 (agrarisch landschap en de beekdalen, groen blauwe waarden)

Beoogde situatie
Functie: statische opslag en kleinschalig ambachtelijk bedrijf
- Botenstalling + kleinschalig onderhoud (± 1000 m²)
- Timmerbedrijf (± 200 m²)

Bebouwing totaal: ± 1200 m²
Locaties: zone 2 (agrarisch landschap en de beekdalen, groen blauwe waarden)

Stappenplan
Stap 1: ja, er is vrijkomende agrarische bebouwing
Stap 2: de locatie ligt in zone 2 (agrarisch landschap en de beekdalen, groen blauwe waarden)
Stap 3: de hoofdfunctie wordt statische opslag van boten en onderhoudswerkzaamheden
Stap 4: de nevenfunctie wordt kleinschalig ambachtelijk timmerbedrijf van de zoon
Stap 5: nee, het is toegestaan dat alle bedrijfsmatige opstallen (1200 m²) worden hergebruikt: botenstalling met kleinschalig onderhoud (1000m²) en timmerbedrijfje (200m²). De functies van statische opslag (maximaal 1000m²) en kleinschalig ambachtelijk bedrijf (tot 400m²) is toegestaan in zone 2. Maar twee verschillende functies op 1 locatie is volgens de provinciale omgevingsverordening niet toegestaan. Hoofd en nevenfuncties moeten aan elkaar gerelateerd zijn. Dus maatwerk
Stap 6b: Neem contact op met de gemeente
Stap 7: De gemeente beoordeelt uw plan

Mogelijke overwegingen gemeente (gebiedsgerichte benadering)

Voordelen	Nadelen
Een boomkwekerij stopt in zone 2	Er wordt niets gesloopt aan bebouwing, er is geen landschappelijke kwaliteitsverbetering
De omvang en nieuwe functies passen in zone 2 (agrarisch landschap en de beekdalen)	Verschillende functies op 1 locatie (statische opslag boten, bootonderhoud en timmerbedrijf)
Een Vughtse ondernemer en zijn zoon wordt toekomstperspectief geboden	Groeiambities voor het timmerbedrijf

Mogelijke conclusie
Gezien de omvang van de statische opslag van de boten en onderhoud (1000m²) en het ambachtelijke timmerbedrijfje (200m²) is het voorstelbaar dat hieraan medewerking wordt verleend. Hoofd- en nevenfuncties die niet aan elkaar gerelateerd zijn is wel een aandachtspunt. Een investering in landschapskwaliteitsverbetering zou een voorwaarde kunnen zijn. Daarnaast moet met de zoon duidelijke afspraken worden gemaakt dat wanneer zijn bedrijf gaat groeien deze locatie niet geschikt is en hij zal moeten verhuizen. Afspraken hierover worden op schrift vastgelegd.

Casus 3: Maatwerkproces - Stoppende geitenhouder bij Loonse en Drunense Duinen

Inleiding
Een jonge geitenhouder aan de rand van De Loonse en Drunense Duinen wil stoppen. Gezien de commotie in het land rondom stikstof ziet zij/hij geen toekomst voor het bedrijf op deze locatie. Zij/hij wil wel graag op de mooie locatie blijven wonen en als ondernemer in hart en nieren een nieuw bedrijfsplan lanceren: een mooie recreatieplek met b&b-kamers, waarbij de gasten, maar ook andere toeristen gebruik kunnen maken van de speeltuin, het terras, de kinderboerderij en de fietsenverhuur. Gezien de prachtige locatie wil de initiatiefnemer deze af en toe ook gebruiken voor grote (trouw)feesten, om mensen in een totaalconcept de dag van hun leven aan te bieden.

Bestaande situatie
Functie: Geitenhouderij, +/- 1000 geiten
Bebouwing: +/- 3500 m² (excl. bedrijfswoning en de daartoe bijbehorende bouwwerken)
Locatie: Zone 5 (Loonse en Drunense Duinen)

Beoogde situatie
Functie: Recreatie
- Acht bed and breakfast-kamers: +/- 500 m²
- Speeltuin met kleine horeca & terras: +/- 200 m²
- Kinderboerderij: +/- 200 m²
- Fietsenverhuur: +/- 100 m²

Bebouwing: totaal +/- 1000 m²
Locatie: Zone 5 (Loonse en Drunense Duinen)

Stappenplan
Stap 1: ja, er is vrijkomende agrarische bebouwing.
Stap 2: de locatie ligt in zone 5 Loonse en Drunense Duinen
Stap 3: de hoofdfunctie wordt recreatie
Stap 4: de nevenfunctie is horeca, om de recreanten te kunnen voorzien in een drankje/hapje. De grote (trouw)feesten zijn slechts zo af en toe en daarom ondergeschikt.
Stap 5: Nee, zowel qua functies als qua grootte past het niet in de matrix. Qua grootte is maximaal 400 m² toegestaan en qua functie mag een b&b maximaal vijf kamers hebben en zijn de speeltuin, fietsenverhuur en horeca niet passend.
Stap 6b: Neem contact op het de gemeente.
Stapt 7 De gemeente beoordeelt uw plan.

Mogelijke overwegingen gemeente (gebiedsgerichte benadering)

Voordelen	Nadelen
Aanzienlijke sloop van bebouwing (+/- 2500 m²)	Verkeersaantrekkende werking van de recreatieve- en horecafuncties (is ook stikstof)
Stikstofrechten dichtbij een Natura2000-gebied verdwijnen	Geluidsoverlast
Draagt bij aan recreatie en toerisme in de gemeente.	De schil van een Natura2000-gebied willen we juist ontlasten

Mogelijke conclusie
Gezien de hoeveelheid m² aan sloop en de afname van stikstof is het voorstelbaar dat er meer dan 400 m² blijft staan. De invulling is op dit moment te grootschalig. Medewerking zou kunnen worden verleend, wanneer het aantal kamers wordt teruggebracht naar vijf, de grote (trouw)feesten komen te vervallen en de bebouwing wordt teruggebracht naar maximaal 800 m². Daarnaast is een grondige onderbouwing van de verkeersstromen een belangrijk vereiste. Voor de extra m² aan bebouwing wordt een tegenprestatie van de initiatiefnemers gevraagd, waarbij wordt gekeken naar hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de opgaven in zone 5.