
Project Herziening bestemmingsplan Buitengebied Bijeenkomst inzake verruimd VAB beleid

Datum : 16 januari 2017
Tijdstip : 14.00 – 16.00 uur
Locatie : Gemeentehuis te Boxmeer/vergaderruimte 1.55

Deelnemers: : Wethouder Peter Stevens (voorzitter)
Paul van Hoek (gemeente Boxmeer/projectleider)
Antoine Eijkens (gemeente Boxmeer)
Raymond Derks (ZLTO)
Jan Martens (ZLTO)
Jacques Smits (CMB (Centrum Management Boxmeer))
Jan Tunnissen (CMB (Centrum Management Boxmeer))
Han Peters (Young Talent Group)
Marc van de Ven (Provincie Noord-Brabant) – *aanwezig tot 15.30 uur*
Marius Graat (Provincie Noord-Brabant)
Maarten Pieper (VCVB (Vereniging Commercieel Vastgoed Boxmeer))
Ben Alders (Dorpsraden Zuid)

Afwezig : Marcel Derks (ZLTO) m.a.
Anton de Weerd (Industriële Kring Boxmeer) m.a.
Ben Zuidwijk (VCV (Vereniging Commercieel Vastgoed Boxmeer)) m.a.
Bas Krebbers (gemeente Boxmeer) m.a.

Verslag : Jacqueline van Beuningen (gemeente Boxmeer)

Verslag

1 Opening

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom.

Marcel Derks (ZLTO), Anton de Weerd (Industriële Kring Boxmeer) en Ben Zuidwijk (VCVB) hebben zich aangemeld voor deze bijeenkomst.

De laatste jaren zijn steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen staan. Voor de toekomst zal dit aantal alleen maar toenemen. Om het platteland leefbaar te houden is het wenselijk dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) worden hergebruikt voor niet agrarische functies. Het hoofddoel van het VAB-beleid is dus sociaal-economisch van aard.

In de gemeente Boxmeer loopt de pilot Verruimd VAB-beleid, waarbij er wordt gekeken hoe deze problematiek breed te leggen. Deze pilot is niet de oplossing, maar een onderdeel ervan. Het moet leiden tot een 'gereedchapskist' waarmee wat te doen is. Vandaag bespreken we de ideeën van het college waarmee de problematiek (deels) aangepakt kan worden.

Bij de agendapunten 2, 3 en 4 volgen presentaties. Na iedere presentatie kunnen vragen gesteld worden.

2 Inleiding ZLTO Boxmeer

Namens de ZLTO geeft Raymond Derks de presentatie 'Anders omgaan met vrijkomend agrarische bebouwing'. De ZLTO ziet veranderingen in het buitengebied, waarbij de grenzen worden opgezocht en spanningsvelden ontstaan. De ZLTO is met deze ontwikkelingen aan de slag gegaan. In de presentatie worden ideeën over een unieke samenwerking tussen de ZLTO, de gemeente Boxmeer, de Provincie Noord-Brabant en de VAB's bedrijven benoemd. Hierbij ligt de nadruk op het bieden van experimenteerruimte.

Vragen/opmerkingen nav. de presentatie:

Centrum Management Boxmeer

Vraag – Is er zicht op bedrijven die interesse hebben op ontwikkelingen in het buitengebied? Dit is concurrentie voor de industrieterreinen.

Antwoord – Ja, er zijn gegadigden. Een nadere toelichting over eventuele concurrentie ten opzicht van de industrieterreinen, volgt in de presentatie van wethouder Peter Stevens (agendapunt 3).

3 Inleiding gemeente Boxmeer

Vanuit de gemeente Boxmeer geeft Wethouder Peter Stevens een presentatie over het 'Verruimd VAB-beleid'.

Vragen/opmerkingen nav. de presentatie:

Centrum Management Boxmeer – sheet 'Omvang (1)

Vraag – Meerdere bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw. Kan dit ook in nieuwbouw?

Antwoord - Het betreft hergebruik binnen leegstaande bedrijfsgebouwen, geen nieuwbouw.

VCVB – sheet 'Verruimd VAB-beleid'

Vraag – Vormt concurrentie voor bestaande bedrijventerreinen?

Antwoord – Ja. In beginsel wel, maar het gaat om startende ondernemers die nu vaak niet op een bedrijventerrein zitten. Bovendien is de omvang beperkt tot maximaal 400 m². Gemeente Boxmeer ziet dit als een aanvulling op de bestaande bedrijventerreinen.

Vraag – Als een BV onder een BV wordt gehangen, is een VAB-locatie een goedkopere locatie.

Antwoord – Er is slechts een vloeroppervlakte van 400m² toegestaan en de vestiging is tijdelijk.

Vraag - Past het verruimd VAB-beleid binnen de Regionale Detailhandelsvisie?

Antwoord – Ja.

Centrum Management Boxmeer

Vraag – Momenteel is er een ontwikkeling gaande van opslag van goederen ten behoeve van een webwinkel voor agrarische producten in het buitengebied. Dit is een ontwikkeling die ook aan de Duitse grens plaatsvindt. De goederen worden vervolgens via busjes verspreid, met meer verkeersbewegingen als gevolg. Is dit detailhandel? Het zou concurrentie kunnen zijn voor reeds gevestigde bedrijven.

Antwoord – Het is een tijdelijke vestiging, met maximaal 400m². Bovendien is de eis gesteld dat de startende ondernemer een link met Agrifood moeten hebben.

ZLTO

Opmerking – Er is leegstand binnen de agrarische sector omdat de consument heeft besloten zo goedkoop mogelijke producten te willen afnemen. Dit is een ontwikkeling die gewoon doorgaat. We moeten genoemd voorbeeld van opslag goederen ten behoeve van webwinkels zien als een ontwikkeling, en niet als een probleem.

Dorpsraden Zuid – sheet 'Na 5 jaar'

Vraag – De termijn van 5 jaar wordt opgerekt naar 10 jaar. Is verlenging van 3x3 jaar ook mogelijk?

Antwoord – Ja. Maar ook in deze termijn moet kwaliteitsverbetering (sloop) plaatsvinden.

4 Hoe kijkt de provincie tegen deze aanpak aan?

Namens de Provincie Noord-Brabant geeft Marc van de Ven de presentatie 'Brabantse aanpak leegstand'. De bestaande activiteiten in het buitengebied is de nieuwe markt. Dit moeten we met zijn allen realiseren. Het traject van de Provincie loopt nu twee jaar. Er zijn al een aantal stappen gezet. In Brabant lopen diverse pilots.

De Provincie vindt de plannen van de gemeente Boxmeer spannend. Voor de Provincie is het belangrijk om te weten of de plannen gaan lukken. Kan de eigenaar namelijk voldoende financiën vergaren om de verbeteringsslag (sloop) te maken? Het advies luidt vooral: ga aan de slag en kijk hoe het in de praktijk werkt.

Vragen/opmerkingen nav. de presentatie:

VCVB

Vraag – Moet de eigenaar eigen gebouwen slopen?

Antwoord – Nee, met de eigenaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin staat aangegeven welke kwaliteitswinst behaald moet worden en met hoeveel m² de te slopen stallen dit overeenkomt. In jaar 4 moet hij aangeven waar hij sloopt (op eigen erf of elders in de gemeente) en in jaar 5 dient daadwerkelijk gesloopt te worden. De eigenaar blijft hiervoor verantwoordelijk.

Daarnaast zal met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied aan de eigenaren van bestaande agrarische bedrijven die stoppen worden geadviseerd, na te denken over de mogelijkheid om de bestemming te laten omzetten naar 'Wonen'. Overtollige gebouwen moeten dan weliswaar direct worden gesloopt, maar deze omzetting biedt de eigenaar de kans om de woning sneller te verkopen.

5 Discussie

Overige vragen:

Vraag - Een startende ondernemer koopt een pand en begint als nieuwe eigenaar. Wat dan?

Antwoord – Er zijn twee mogelijkheden.

1 Gaat de startende ondernemer zich direct permanent vestigen, dan wordt de bestemming direct permanent omgezet middels een postzegelplan en dient de overtollige bebouwing direct te worden gesloopt.

2 Gaat de startende ondernemer eerst huren, dan een eerste periode van 5 jaar, met mogelijkheid tot verlenging van 5 jaar. Daarna elders vestigen.

Bij aanvang wordt met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn een boetebeding en een kettingbeding opgenomen. De gemeente Boxmeer heeft de controlefunctie ten aanzien van het slopen.

Vraag – Kan een ondernemer voldoende financiën vergaren om te kunnen slopen? Is hier een berekening van gemaakt?

Antwoord: Dit is niet onderzocht. De toekomst zal dit moeten uitwijzen. Dit is namelijk ook afhankelijk van het aantal jaren waarin de eigenaar huur ontvangt.

Vraag – Zijn de fiscale gevolgen ook bekeken?

Antwoord – Dit zal de eigenaar zelf moeten bekijken. (De ZLTO en de Rabobank kijken hier momenteel naar.)

Opmerking – De VCVB heeft een achterban met bedrijventerreinen. Hierdoor is er angst op de vrijheid die er met het beleid wordt geboden. Er wordt vooral gekeken naar mogelijkheden. Beperkingen worden weggelaten.

Opmerking - De andere kant is dat het ook weer nieuwe potentiële klanten voor bedrijventerreinen kan opleveren.

De voorzitter vraagt of er draagkracht is voor het door de gemeente Boxmeer opgestelde 'Verruimd VAB-beleid'? In beginsel is er draagvlak voor het gepresenteerde beleid. Wel willen sommige partijen hun achterban hierover nog raadplegen. Afsproken wordt dat alle aanwezigen binnen twee weken via de mail (p.vanhoek@boxmeer.nl) laten weten of zij akkoord gaan met het voorgestelde beleid. Ook eventuele ideeën zijn welkom.

In maart 2017 wordt het beleid voorgelegd aan de gemeenteraad.

Op 16 en 23 januari vinden 's avonds de informatiebijeenkomsten voor de verschillende dorpsraden en inwoners plaats.

6 Sluiting

Het verslag van deze bijeenkomst wordt aan alle aanwezigen toegezonden. De presentaties worden als bijlagen toegevoegd.

De voorzitter dankt allen voor ieders inbreng.

Sluiting om 16.05 uur.