

## **Gemeente Boxmeer**

### **Onderwerp:**

Voorstel tot vaststelling van de nota verruimd VAB-beleid.

### **Nummer:**

.

## **AAN de raad van de gemeente Boxmeer**

Boxmeer, 7 februari 2017

### **Aanleiding**

Bij memo van 16 februari 2016 (R-REV/2016/1201) hebben wij u ter kennisname het Plan van Aanpak doen toekomen waarin beschreven staat op welke wijze wij tot een verruimd VAB-beleid willen komen.

### **Nadere toelichting**

De afgelopen periode is hieraan nadere invulling gegeven. Bij memo van 28 november 2016 (R-RE/2016/1494) hebben wij u de conceptnota verruimd VAB-beleid toegezonden.

Uit een door de ZLTO in samenspraak met de gemeente uitgevoerde inventarisatie blijkt dat op dit moment 144 locaties in de gemeente leeg staan of anders in gebruik zijn met een oppervlakte van 13 ha. Volgens cijfers van Alterra zullen tot 2030 in totaal 217 locaties met een oppervlakte van 27,7 ha leegkomen. Betrof het voorheen veelal cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, nu en in de toekomst zal ook moderne agrarische bebouwing vrijkomen, zoals bijvoorbeeld varkensstallen. Was oude cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorheen geschikt voor wonen, dit gaat niet op voor de moderne agrarische bebouwing. Consequentie daarvan is dat de vrijkomende bebouwing leeg zal komen te staan en daardoor ontstaat gevaar dat deze gebruikt zal worden voor illegale activiteiten. Indien de bebouwing leeg staat zal er ook geen onderhoud meer worden gepleegd. Hierdoor ligt verrommeling op de loer. Ook bij detailhandel in het centrum en op bedrijventerreinen is sprake van leegstand. Deze gebouwen zijn echter veel geschikter voor hergebruik dan de nu leegstaande en leegkomende agrarische bebouwing. Bij detailhandel en bedrijventerreinen speelt de gemeentelijke overheid ook een rol door bv. de vaststelling van een detailhandelsvisie, stimuleren/participatie in de revitalisering van bedrijventerreinen. Leegstand van agrarische bebouwing raakt echter ook de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Vandaar dat het gewenst is dat de overheid de mogelijkheden bekijkt om te faciliteren dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) worden hergebruikt ten behoeve van andere, niet agrarische, functies.

In de nota wordt de hoofdkeuze gemaakt om vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in de aangewezen gebieden dienst te laten doen als broedplaats voor startende ondernemers in de agrifoodsector of die daar een relatie mee hebben.

In het voorstel zoals het nu voorligt wordt aangesloten bij het reeds bestaande VAB-beleid. Op locaties met de aanduiding "wonen-VAB" mag maximaal 400 m<sup>2</sup> worden hergebruikt voor andere functies. Per locatie mag 1 bedrijf worden gevestigd. Voor verruimd VAB-beleid wordt ook een maximale oppervlaktemaat voorgesteld van 400 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om een bedrijfsverzamelgebouw te vestigen. In dat geval mag maximaal 2.0000 m<sup>2</sup> hiervoor worden gebruikt. Bij een maximale oppervlaktemaat van 400 m<sup>2</sup> per bedrijf kunnen in een bedrijfsverzamelgebouw 5 bedrijven gevestigd worden maar ook meer indien men per bedrijf een kleinere

oppervlakte aanhoudt. Wij willen deze startende ondernemers zo laagdrempelig mogelijk de gelegenheid bieden zich in een VAB te vestigen, binnen de aan te wijzen gebieden waar een verruimd VAB-beleid van toepassing is. Met laagdrempelig bedoelen we dan niet alleen qua huurprijs maar ook het niet direct invullen van een vereiste kwaliteitsverbetering zoals sloop van stallen. De Verordening Ruimte bepaalt dat elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Startende ondernemers hebben veelal al moeite genoeg om het benodigde startkapitaal bij elkaar te krijgen. Een extra belasting in de vorm van financiering van de benodigde kwaliteitsverbetering is hierbij niet wenselijk. Een uitgestelde kwaliteitsverbetering behoort echter tot de mogelijkheden. Dit kan vorm worden gegeven door met de pandeigenaar een anterieure overeenkomst aan te gaan waarin wordt vastgelegd dat uiterlijk 5 jaar na ondertekening van de overeenkomst een vastgelegde kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden. Deze kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden in de vorm van sloop zodat ook op deze wijze een versnelde afname plaatsvindt van leegstaande stallen. Laagdrempelig wordt ook vorm gegeven door niet te werken met wijziging van een bestemmingsplan maar met een omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijkend planologisch gebruik. Dit voor een periode van 5 jaar, eventueel nog 1x met dezelfde termijn te verlengen. De procedure hiervoor is veel sneller en daardoor kunnen startende ondernemers vlug aan de slag.

Het voorstel is om in VAB's in de aangewezen gebieden voor verruimd VAB-beleid in bedrijfsverzamelgebouwen ook ZZP-ers en eenmansbedrijven met maximaal 1 werknemer toe te laten. Per ZZP-er mag maximaal 150 m<sup>2</sup> worden gebruikt. Dit kan een oplossing zijn voor ZZP-ers die nu in een woonwijk gevestigd zijn (bv. stucadoor die opslagruimte nodig heeft voor aanhanger, stijgermateriaal en opslag mortel). Garagebedrijven, autosloperijen, timmerbedrijven en kantoren worden hiervan uitgezonderd omdat dit functies zijn die niet wenselijk zijn in het buitengebied.

Consequentie van het tijdelijk toelaten van andere bedrijvigheid in VAB's is dat er ook op gehandhaafd zal moeten worden. Gecontroleerd zal moeten worden of er voldaan wordt aan de voorwaarden waaronder en de termijnen waarvoor toestemming wordt verleend. Dit dient onderdeel uit te maken van het normale handhavingsbeleid. Daarnaast zal gecontroleerd moeten worden op de uitvoering van de uitgestelde kwaliteitsverbetering die in de gesloten anterieure overeenkomst is overeengekomen.

### **Rol van de gemeente**

De rol van de gemeente kan als beslisser worden aangemerkt.

### **Alternatieven en afwegingen**

Tegen dit voorstel kan worden ingebracht dat het toelaten van bedrijvigheid in het buitengebied zoals beschreven concurrentie vormt voor de bestaande bedrijventerreinen. Ook is het oneerlijk ten opzichte van ondernemers die zich hebben gevestigd op de reguliere en vaak duurdere locaties. Het wel toestaan van ZZP-ers in het buitengebied kan zelfs als gevolg hebben dat er een trek ontstaat van ondernemers (ZZP-ers) die gaan verplaatsen van de duurdere werklocaties naar de goedkopere VAB's. Zoals vermeld gaat het echter om startende bedrijfjes in de betreffende doelgroep tot een maximale maat van 400 m<sup>2</sup> en ZZP-ers in bedrijfsverzamelgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>. Voorgesteld wordt om de keuze te maken om dergelijke kleine bedrijven onder de in de nota genoemde voorwaarden wel in het buitengebied toe te laten en de bedrijventerreinen te reserveren voor de bedrijven vanaf 400 m<sup>2</sup>. Argument hiervoor is dan dat dergelijke kleine bedrijfjes ook uitstekend in het kader van duurzaam ruimtegebruik passen in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

### **Wettelijke basis**

De Wet ruimtelijke ordening is van toepassing.

## **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

## **Doeltreffendheid/doelmatigheid**

Met het vaststellen van de nota verruimd VAB beleid wordt ingespeeld op de ontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. De nota levert een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit en veiligheid van het platteland, behoud van de sociale structuren en het realiseren van nieuwe economische dragers in het buitengebied.

## **Afstemming andere projecten / derden**

De conceptnota is besproken met de externe klankbordgroep herziening bestemmingsplan Buitengebied. Voor de bewoners en dorpsraden van de aan te wijzen gebieden waarbinnen dit verruimde VAB beleid van toepassing is zijn op 16 en 23 januari 2017 voorlichtingsbijeenkomsten gehouden. Tevens is de conceptnota besproken tijdens een bijeenkomst op 16 januari 2017 met de Industriële Kring, ZLTO, Centrum Management, Vereniging Commercieel Vastgoed Boxmeer, Young Talent Group en de provincie. Bij al deze bijeenkomsten is draagvlak te bespeuren voor het voorgestelde beleid.

## **Voorlichting**

Na vaststelling van dit beleid zal dit worden opgenomen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast zal dit beleid via een voorlichtingscampagne en middels publicatie op de website onder de aandacht worden gebracht.

## **Voorstel**

1. In te stemmen met de aan te wijzen gebieden waarbinnen een verruimd VAB beleid van toepassing is.
2. De nota verruimd VAB-beleid vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van de nota verruimd VAB beleid horen de volgende bijlagen:

1. Nota verruimd VAB beleid (R-RE/2016/879).
2. Raadsbesluit nota verruimd VAB beleid (R-RE/2017/378)
3. Kaart conceptgebieden verruimd VAB beleid (R-RE/2017/379)