

## Nota verruimd VAB-beleid

### 1. Inleiding

De laatste jaren komt de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen steeds nadrukkelijker onder de aandacht. Leegstand is echter geen op zichzelf staand vraagstuk maar is evenals stoppende boeren van alle tijden. Reeds in het verleden is agrarische bebouwing leeg komen te staan. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 Boxmeer al een VAB-beleid is opgenomen en genoemd bestemmingsplan reeds 42 VAB-locaties kent. Door het versneld gaan stoppen van agrarische bedrijven zal het aantal m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen dat vrijkomt echter fors toenemen. Reden voor bedrijfsbeëindiging is enerzijds het ontbreken van een bedrijfsopvolger, anderzijds vanwege het feit dat de investeringen om te kunnen voldoen aan nieuwe regelgeving te hoog zijn. Dit is vooral te zien bij varkenshouders die in 2013 met een aantal strengere eisen te maken hebben gekregen. Voor grotere varkenshouders die meerdere kleine locaties hebben en wel door willen gaan is het voordeliger om elders een grote nieuwe stal te bouwen dan te investeren in de aanpassing van de oude stallen. Naar verwachting zullen tot 2030 landelijk nog zo'n 20.000 – 24.000 agrarische bedrijven in Nederland stoppen. In het landelijke Alterra-onderzoek uit 2014 wordt de gemeente Boxmeer ingedeeld in de klasse waar tot 2030 sprake zal zijn van 5-15 ha aan vrijkomende agrarische gebouwen. Uit het nader op Brabant ingezoomde onderzoek van Alterra uit 2015 blijkt dat in de gemeente Boxmeer in totaal 67,3 ha aan agrarische gebouwen aanwezig zijn onder te verdelen in:

- periode < 1940 (vooroorlogs)	6,8 ha
- periode 1940- 1965 (wederopbouw)	8,4 ha
- periode 1965- 1993 (schaalvergroting & asbest)	25,7 ha
- periode 1993- heden (schaalvergroting)	26,4 ha

Uit datzelfde onderzoek komt voor onze gemeente de volgende indicatie naar voren:

2000-2012 leegstand agrarisch vastgoed	106 locaties	7,9 ha
2012-2030 vrijkomende agrarische bebouwing en leegstand	<u>111 locaties</u>	<u>19,8 ha</u>
<b>Totaal</b>	<b>217 locaties</b>	<b>27,7 ha</b>

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. Een veel groter gevolg van de leegstand is dat hierdoor de leefbaarheid van het platteland in het geding komt.

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 zoals vermeld 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.

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch van aard, met andere woorden:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- het benutten van de resterende economische waarde van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere bedrijvigheid.

## 2. Huidig beleid conform bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 kent de volgende definitie van VAB: een agrarisch bouwblok of een niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Alle locaties die nu nog bestemd zijn als agrarisch bouwblok worden na beëindiging van het agrarisch bedrijf beschouwd als VAB-locaties. 42 locaties, waarvan het agrarisch bedrijf al eerder is beëindigd, hebben op de plankaart de bestemming "wonen" met als nadere aanduiding VAB.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 kent ten aanzien van locaties die de detailbestemming "Agrarisch" of Wonen" met de nadere aanduiding VAB een wijzigingsbevoegdheid waardoor het mogelijk wordt een VAB-locatie te wijzigen naar één van de volgende bestemmingen:

- paardenhouderijen;
- niet-agrarische bedrijven en/of niet-agrarische functies (inclusief agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven en/of niet agrarische functies);
- sport- en recreatievoorzieningen.

Het bestemmingsplan kent een onderscheid tussen VAB's die liggen in aangewezen bebouwingsconcentraties en overig buitengebied:

- In overig buitengebied mag per VAB de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor hergebruik niet meer bedragen dan de oppervlakte van de aanwezige voormalige agrarische bebouwing tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>. Het meerdere dient gesloopt te worden.
- In aangewezen bebouwingsconcentraties mag per VAB deze 400 m<sup>2</sup> vermeerderd worden met 25% van de omvang die boven de 400 m<sup>2</sup> aanwezig is. Het meerdere dient eveneens gesloopt te worden.

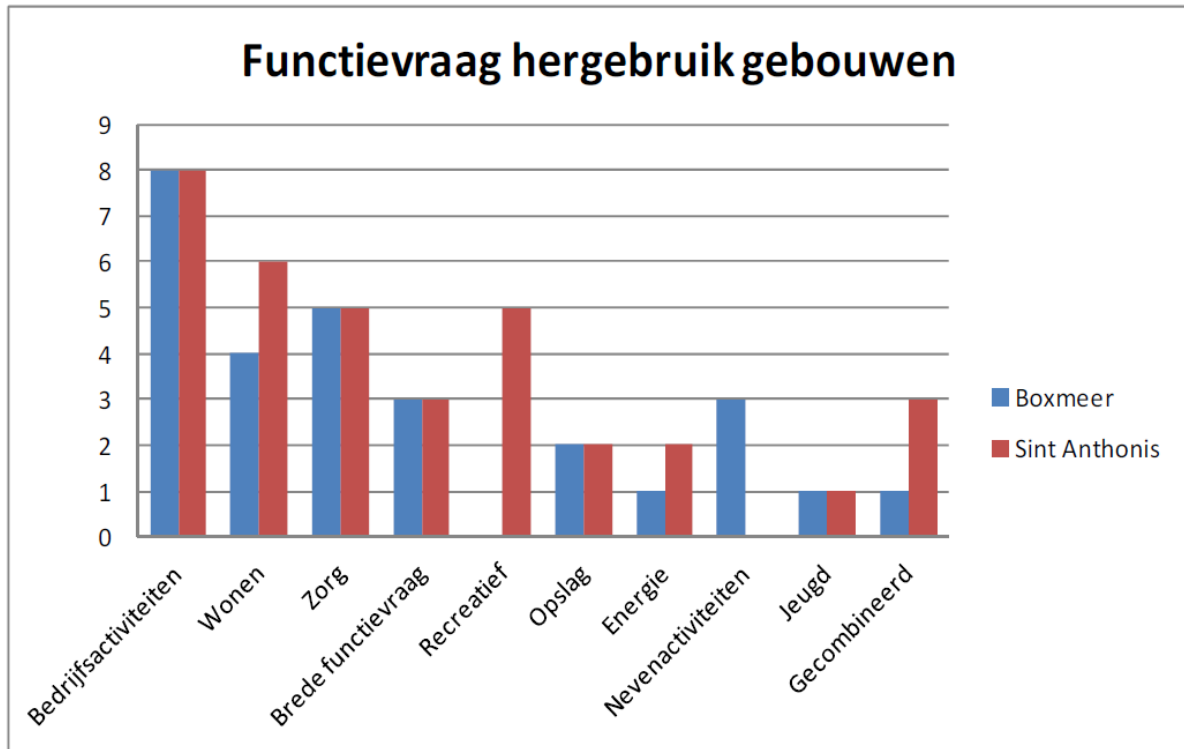
In de bijlagen bij het bestemmingsplan is een groot aantal voorwaarden genoemd, die in acht genomen moeten worden wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Deze voorwaarden zijn mede afhankelijk van de nieuwe bestemming. Enkele belangrijke (algemene) voorwaarden zijn:

- de nieuwe ontwikkeling mag geen beperking opleveren voor andere agrarische bedrijven;
- er moet sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin, bij voorkeur in de vorm van substantiële sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- de aard en omvang van het nieuwe gebruik dient passend te zijn voor de locatie;
- geen onevenredige publiek- of verkeersaantrekkende werking;
- parkeren t.b.v. de nieuwe functie op eigen terrein;
- detailhandel en/of horeca alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit (dus geen zelfstandige detailhandel- of horecabedrijven).

Hergebruik van VAB's voor paardenhouderijen kan zowel binnen als buiten aangewezen bebouwingsconcentraties. Hergebruik voor andere bedrijvigheid dan paardenhouderijen mag uitsluitend op VAB-locaties die liggen binnen aangewezen bebouwingsconcentraties.

### 3. Samenwerking gemeente- ZLTO

Het bestaande hergebruiksbeleid, gericht op kleinschalige invullingen, passend bij het ruimtelijke karakter, biedt voor veel vrijkomend vastgoed onvoldoende soelaas. In het



Buitengebied Ontwikkelingsplan Boxmeer van de ZLTO afdeling Boxmeer staat als uit te voeren activiteit beschreven het uitzoeken van wensen en mogelijkheden voor VAB's en nieuwe ontwikkelingen. Dit is voor de ZLTO Boxmeer reden geweest om samen met de ZLTO Sint Anthonis in 2014 bijeenkomsten voor leden en niet-leden te houden over dit onderwerp. Deze bijeenkomsten werden door meer dan 100 geïnteresseerden/VAB-ers bijgewoond. In die bijeenkomsten is onder meer geïnterviewd wat de belangrijkste ontwikkelingen/problemen zijn waar de verschillende (oud)agrariërs tegenaan lopen bij het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

De bijeenkomsten hebben 90 bruikbare reacties opgeleverd (zie tabel hierboven). Deze zijn op een aantal aspecten geanalyseerd:

- de aard van de gewenste of verwachte functieontwikkeling;
- de aard van de bouwactiviteiten;
- effecten op de omgeving;
- opmerkingen over procedures.

In opdracht van de ZLTO-afdelingen Boxmeer en Sint Anthonis heeft BRO een handreiking opgesteld waarmee hergebruik van vastgoed in landelijk gebied beter gefaciliteerd kan worden. De handreiking constateert dat vanuit de lokale gemeenschap en economie veelvuldig initiatieven naar voren komen die goed kunnen passen op een vrijkomende locatie. Door de sterke ondernemersachtergrond van de plattelandsbevolking ontstaan initiatieven voor nieuwe vormen van ondernemerschap (die veelal concurreren met bedrijventerreinen of stedelijke centra). Ontwikkelingen die op basis van de vigerende agrarische bestemming niet mogelijk zijn, maar maatschappelijk wel bijdragen aan de leefbaarheid van het platteland. Een noodzakelijke procedure tot herbesteding duurt veelal lang, kost veel geld en het eindresultaat is niet gegarandeerd. Dit alles leidt er toe dat potentiële kopers afhaken omdat dit proces te lang duurt en te vol onzekerheden zit. Deze gebruiksonzekerheden hebben als gevolg

dat agrarisch vastgoed incurant is. Hierdoor blijft de locatie agrarisch in gebruik omdat de agrariër min of meer gedwongen doorboert, waardoor de locatie niet vrijkomt voor nieuwe kansen aan een andere ondernemer. BRO pleit in de handreiking naar een kanteling van een gericht bestemmen op basis van een concreet initiatief naar anticiperend bestemmen op basis van de "gebruiksruimte" van de locatie. Dit houdt een omslag in van: het initiatief is mogelijk want de geluidsbelasting past binnen de norm naar, een initiatief op deze locatie moet voldoen aan "die en die" geluidsbelasting. Elk initiatief dat daaraan voldoet, vanuit geluid, is op deze locatie mogelijk. Hierdoor krijgt de locatie een ruimere bestemming die meerdere functieontwikkelingen toestaat, mits ze passen binnen de randvoorwaarden. Een dergelijke aanpak is vergelijkbaar met de bedrijven- en milieuzonering op een te ontwikkelen industrieterrein.

De handreiking is op 9 juli 2015 gepresenteerd aan gedeputeerde Van Merrienboer. In het bestuursakkoord 2015-2019 van Gedeputeerde Staten staat aangegeven dat de provincie een onderzoek start naar de hergebruiksmogelijkheden van leegkomend en leegstaand agrarisch vastgoed in het Brabantse buitengebied en de opties bekijkt om experimenteerruimten te bieden. Tijdens de presentatie bleek dat gedeputeerde Van Merrienboer erg geïnteresseerd was in de aanpak zoals door BRO beschreven. Wel daagde hij de gemeente uit om gebieden aan te wijzen waar een dergelijk beleid wel/niet van toepassing is. Ook heeft hij er mee ingestemd dat in de gemeente Boxmeer een pilot wordt uitgevoerd die bijdraagt aan oplossingen voor de leegstand op het Brabantse platteland. In de gemeenten Gemert-Bakel, Hilvarenbeek en Oss lopen vergelijkbare experimenten. De provincie is bij al deze pilots, die lopen in 2016 en 2017, betrokken met als doel lokale overheden een pallet aan oplossingen te bieden op basis waarvan gebiedsgericht maatwerk kan worden verleend. Doelstelling is eveneens dat andere gemeenten en stakeholders van de opgedane ervaringen profijt kunnen hebben en niet het wiel opnieuw hoeven uit te vinden. Binnen het Land van Cuijk en AgriFood Capital zijn hiertoe al eerste aanzetten gemaakt. In de Brabantse Aanpak Leegstand, zoals die op 10 oktober 2016 is gepresenteerd staan de verschillende wijzen van aanpak van de leegstand uitvoerig beschreven.

Een en ander heeft er toe geleid dat najaar 2015 verder is nagedacht hoe invulling gegeven kan worden aan een dergelijke pilot. Hieruit is naar voren gekomen dat de gemeente Boxmeer geen voorstander is van de aanpak zoals die door BRO is beschreven omdat dit als een te omslachtige manier wordt beschouwd. Het principe van het bepalen van de ruimte qua geluid, geur, gebieds- en locatiespecifieke normen en gebruiksregels is niet verkeerd, maar wil je bepaalde hergebruiksmogelijkheden uitsluiten dan moet in feite een omgekeerd bestemmingsplan worden gemaakt (beschrijven wat je niet wilt, de rest mag). Hiervan zijn wij geen voorstander.

Om een goed beeld te krijgen van wat op dit moment al leeg staat of op een andere wijze in gebruik is heeft de ZLTO afdeling Boxmeer in samenspraak met de gemeente een inventarisatie uitgevoerd. Hiertoe is een gezamenlijke startbijeenkomst gehouden op 14 december 2015. Vervolgens heeft de ZLTO per kerkdorp huiskamergesprekken gevoerd, waarbij de achterban alle locaties van het betreffende kerkdorp zijn langs gelopen.

De gemeente Boxmeer kent in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 in totaal 410 bouwvlakken, waarvan 309 agrarische bouwvlakken, 80 niet-agrarische bouwvlakken en 21 paardenhouderijen. Uit de inventarisatie van de ZLTO (voorjaar 2015) blijkt het volgende:

Leeg	58	opp. 5,01 ha
Anders in gebruik zijn.	<u>86</u>	opp. <u>8,02 ha</u>
Totaal	144	13,03 ha

Van genoemde 144 bedrijven hebben 6 bedrijven zowel deels leegstand als zijn deels anders in gebruik. Hiermee rekening houdende staan 138 bedrijven leeg dan wel zijn anders in gebruik. Dit is 1/3 van het aantal bouwvlakken in het buitengebied. Kijkend naar de prognose van het Alterra-onderzoek uit 2015 blijkt dat er in Boxmeer op dit

moment reeds sprake is van 61% invulling van het aantal bedrijven dat vrijkomt en 47% van de voorspelde vrijkomende oppervlakte.

#### 4. Een verruimd VAB-beleid

In de Boxmeerse situatie is nagegaan wat wij met vrijkomende agrarische bebouwing willen. Uitgangspunt hierbij is geweest dat leegstand primair een probleem is van de pandeigenaar. Omdat, zoals vermeld, leegstand ook invloed zal hebben op de vitaliteit en veiligheid van het platteland, op het economische vestigingsklimaat en de sociale structuren is er echter ook een rol voor de gemeente weggelegd. Het is gewenst dat er een verruimd VAB-beleid komt naast het al bestaande VAB-beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied dat zoveel mogelijk voor deze genoemde problemen een oplossing biedt. De structuurvisie Boxmeer wijst al gebieden aan waar meerdere ontwikkelingen mogelijk zijn die leiden tot een fijnmazig netwerk van eigentijdse woon- en werkmilieus, landschapselementen en routestructuren. Dergelijke gebieden lenen zich in principe om andere activiteiten te ontwikkelen in VAB's. Maar de gemeente Boxmeer beschikt ook over een behoorlijk aantal ha industrieterreinen. Het toestaan van andere bedrijfsmatige functies in VAB's vormt in feite een concurrentie met de uitgifte van reguliere bedrijventerreinen. Ditzelfde geldt ook voor functies als detailhandel die in of aangrenzend aan stedelijk gebied moeten liggen. Daarom zijn wij in beginsel geen voorstander van het toestaan van andere bedrijfsmatige functies in VAB's. Waar wij wel wat in zien is het gebruik van VAB's als broedplaats voor startende ondernemers. Bij de toepassing van een verruimd VAB-beleid kiezen wij voor een specifieke doelgroep. Zowel de beleidsvisie van Agrifood Capital als de Strategische Visie Land van Cuijk geven aan dat agrifood de economische motor is in deze streek. Gelet hierop kiezen wij er voor om startende ondernemers in de agrifoodsector of die daar een directe relatie mee hebben de mogelijkheid te bieden zich te vestigen in een VAB. Denk hierbij aan een startend metaalbedrijf dat roosters voor varkensstallen maakt, een bedrijf dat wil werken met een proefopstelling voor innovatieve ontwikkelingen op agrifoodgebied, ICT-achtige bedrijven of elektro technische bedrijven op het gebied van agrifood. Agrifood dient hierbij breed uitgelegd te worden. Deze startende ondernemers zijn veelal niet in staat om zich op een industrieterrein te vestigen omdat de huurprijs of de stichtingskosten te hoog zijn. 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.

Naast startende ondernemers in de agrifoodsector of die daar een directe relatie mee hebben constateren wij ook dat veel ZZP-ers op zoek zijn naar een ruimte om daar bedrijfsmaterialen te stallen (zoals bv. aanhanger, steigermateriaal, machines e.d.). Veelal vindt dit nu noodgedwongen plaats in de woonwijk of illegaal in het buitengebied. Ook voor deze doelgroep zijn vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ideale objecten. Daarom bieden wij ZZP-ers en 1 mans zaken met daarnaast maximaal 1 werknemer de mogelijkheid gebruik te maken van een VAB in de aangewezen gebieden onder de voorwaarde dat dit uitsluitend mag plaatsvinden op een locatie waar meerdere bedrijven zijn gevestigd (bedrijfsverzamelgebouw) en per ZZP-er maximaal 150 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt. Garagebedrijven, autosloperijen, timmerbedrijven en kantoren worden hiervan uitgezonderd.

##### *Laagdrempelig*

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. Hiermee wordt voorkomen dat deze al aan het begin van het traject dient plaats te vinden. De pandeigenaar krijgt op deze wijze de mogelijkheid een deel van de huurpenningen opzij te leggen om deze kwaliteitsverbetering te realiseren, de startende ondernemer (die al problemen genoeg heeft om zijn startende bedrijf gefinancierd te krijgen) krijgt op deze manier niet een kostenverhogend aspect op zijn bordje gelegd. De kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden in de vorm van sloop zodat op deze wijze een versnelde afname plaatsvindt van leegstaande stallen. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de pandeigenaar een vooraf bepaalde oppervlakte aan stallen sloopt. Uiterlijk in het vierde jaar moet aan de gemeente bekend worden gemaakt waar deze m<sup>2</sup> worden gesloopt en uiterlijk in het 5<sup>e</sup> jaar dient daadwerkelijk gesloopt te zijn. De sloop hoeft niet noodzakelijkerwijs plaats te vinden op de eigen locatie maar kan ook op een andere locatie binnen de gemeente Boxmeer plaatsvinden.

#### *Randvoorwaarden*

We willen niet zonder meer dat deze startende bedrijven zich zo in VAB's kunnen vestigen. Het moet gaan om een tijdelijkheid. Hierbij gaat het in principe om een termijn van 5 jaar. De agrariër blijft er (indien van toepassing) wonen en verhuurt ruimte aan startende ondernemers. De bestemming zal daarbij niet gewijzigd worden omdat dit weer tot gevolg heeft dat de waarde van het pand omhoog gaat en dus ook de huurprijs. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Er zal uitsluitend sprake zijn van hergebruik van bestaande gebouwen. Vervanging en uitbreiding zijn niet toegestaan. Dit zou ook tot een verhoging van de huurprijs leiden en voorbij gaan aan het uitgangspunt de resterende economische waarde van de vrijkomende bebouwing te benutten. Gewerkt zal gaan worden met een omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijkend planologisch gebruik als bedoeld in artikel 4, lid 11 van bijlage II van het BOR (besluit omgevingsrecht) Binnen deze 5 jaar zal het bedrijf moeten bewijzen dat het levensvatbaar is. Na de 5 jaar moet de ondernemer één van de volgende keuzes maken:

- a) het bedrijf stopt omdat het geen succes is;
- b) het bedrijf verplaatst naar/ontwikkelt door op een bedrijventerrein;
- c) de termijn van 5 jaar wordt opgerekt naar maximaal 10 jaar. Voorwaarde is dat het bedrijf een Plan van Aanpak opstelt waaruit blijkt welke stappen het gaat zetten om uiterlijk na de 10 jaar naar een bedrijventerrein te verplaatsen. De te benoemen stappen dienen verifieerbaar te zijn en gedurende de tweede periode van 5 jaar zal de gemeente regelmatig gesprekken voeren met de (startende) ondernemer om na te gaan hoe ver het staat met de uitvoering van de genoemde stappen.
- d) het bedrijf (ook ZZP-er) vestigt zich permanent op de huidige locatie in het buitengebied. De bestemming wordt definitief gewijzigd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  - o het dient te gaan om een aan Agrifoodsector gelieerd bedrijf ;
  - o per locatie mag slechts 1 bedrijf gevestigd zijn met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup>. Dit dient plaats te vinden binnen bestaande bebouwing. De overige aanwezige bebouwing dient gesloopt te worden.
  - o bij voorbaat staat vast dat verdere uitbreiding op de locatie groter dan 400 m<sup>2</sup> niet mogelijk is;

Indien de startende ondernemer zijn bedrijf naar een industrieterrein verplaatst mag de pandeigenaar nog 1x een andere startende ondernemer gedurende een periode van 5 jaar onderdak bieden. Na deze periode bestaat niet meer de mogelijkheid dit te verlengen (Wabo kent een maximale ontheffingsperiode van 10 jaar).

Het is niet de bedoeling dat het bij een verruimd VAB-beleid gaat om een limitatieve lijst van mogelijkheden, een harde begrenzing, alles opgenomen in wijzigingsbevoegdheden en een onwrikbaar aantal m<sup>2</sup>. Wel dient het te gaan om een gebiedsgericht kader. Uitgangspunt hierbij moet zijn dat goede agrarische locaties en structuren behouden dienen te blijven. Veel voorkomende gevallen dienen in afwijking- of wijzigingsbevoegdheden te worden opgenomen. Er dient een streefgetal te komen voor het maximaal aantal m<sup>2</sup> bebouwing. Initiatieven zullen worden getoetst aan de volgende algemene criteria:

- verkeer: ligging, ontsluiting en verkeersaantrekkende werking;
- belemmering omliggende functies;
- maximaal milieucategorie 3.1 met een uitstraling van milieucategorie 2;
- Ruimtelijke kwaliteit.

#### *Omvang*

Op grond van het huidige bestemmingsplan Buitengebied mag per VAB een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden hergebruikt. Ook is de eis gesteld dat per bouwblok slechts 1 bedrijf mag zijn gevestigd. In de aan te wijzen gebieden, waar verruimd VAB-beleid van toepassing is, wordt dezelfde maximale oppervlaktemaat voorgesteld. Indien sprake is dat de bedrijfsgebouwen eigendom zijn van 1 eigenaar mogen zich meerdere bedrijven vestigen, waarbij elk bedrijf een oppervlakte mag hebben van maximaal 400 m<sup>2</sup>. In totaliteit mogen maximaal 2.000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen als bedrijfsverzamelgebouw hergebruikt worden. Deze oppervlakte kan vermeerderd worden met maximaal 25% van de omvang aan bedrijfsgebouwen die boven de 2.000 m<sup>2</sup> aanwezig is. In een dergelijk geval dient sloop van het meerdere plaats te vinden c.q. verzekerd te zijn. Die sloop dient onmiddellijk plaats te vinden.

## Concept gebieden

Bij besluit van 23 augustus 2016 hebben wij onderstaande concept-gebieden aangewezen waar een verruimd VAB-beleid van toepassing is.



Het Maasheggengebied en De Vilt zijn uitgesloten omdat daar de cultuur- en natuurwaarden voorrang hebben. In het gebied rondom Rijkevoort heeft agrarisch gebruik voorrang. Wel is de Hoogeindsestraat meegenomen bij het aan te wijzen gebied voor verruimd VAB-beleid omdat in dat gebied reeds een mengeling van functies plaatsvindt. Het gebied ten westen van de A-73 richting Overloon is niet aangewezen omdat op grond van de structuurvisie daar het accent ligt op natuur, recreatie en agrarisch gebruik.



### Overig:

Buiten de aan te wijzen gebieden waar verruimd VAB beleid van toepassing is blijft het huidige VAB beleid bij locaties met de detailbestemming "Agrarisch" van toepassing, uitgezonderd de VAB mogelijkheden voor de 42 locaties die nu de detailbestemming "Wonen" hebben met de nadere aanduiding VAB. Sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2008 is geen enkele keer gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Gelet hierop is in de Nota van Uitgangspunten herziening bestemmingsplan Buitengebied opgenomen dat deze omschakelingsmogelijkheid voor deze locaties komt te vervallen. Met vestiging van bedrijven waar naar toe omgeschakeld kan worden in vrijkomende bestaande agrarische bedrijven is meer kwaliteitswinst te behalen dan dit toe te laten bij woonbestemmingen met nadere aanduiding VAB. De woonbestemmingen met de nadere aanduiding VAB behouden wel de extra toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

### Samengevat:

1. Het VAB-beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente, met uitzondering van de locaties met de detailbestemming "Wonen" met nadere aanduiding VAB.
2. Naast dit VAB-beleid zal en sprake zijn van een verruimd VAB-beleid. Dit verruimde VAB-beleid is uitsluitend van toepassing in de aangewezen gebieden.
3. In een VAB binnen dergelijke gebieden kunnen startende ondernemers in de agrifoodsector of die daar een directe relatie mee hebben zich vestigen.
4. Per VAB mag maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen worden hergebruikt.
5. Per bouwvlak mag slechts 1 bedrijf gevestigd zijn.
6. Indien de bedrijfsgebouwen eigendom zijn van 1 eigenaar mogen zich meerdere bedrijven vestigen, waarbij elk bedrijf een oppervlakte mag hebben van maximaal 400 m<sup>2</sup>. In totaliteit mag maximaal 2.000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen worden hergebruikt als bedrijfsverzamelgebouw.
7. Deze oppervlakte kan vermeerderd worden met maximaal 25% van de omvang aan bedrijfsgebouwen die boven de 2.000 m<sup>2</sup> aanwezig is. In een dergelijk geval dient sloop van het meerdere plaats te vinden c.q. verzekerd te zijn. De meerdere m<sup>2</sup> dienen onmiddellijk te worden gesloopt.
8. Ook ZZP-ers en 1 mans zaken met maximaal 1 werknemer kunnen gebruik maken van een VAB in de aangewezen gebieden onder de voorwaarde dat dit uitsluitend mag plaatsvinden op een locatie waar meerdere bedrijven zijn gevestigd (bedrijfsverzamelgebouw) en per ZZP-er maximaal 150 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt.
9. Uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3.1 vergelijkbaar met milieucategorie 2 zijn toegestaan.
10. Er mag geen beperking plaatsvinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven
11. Er mag in relatie tot de omgeving en de wegenstructuur geen sprake zijn van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
12. Er dient in afdoende parkeren voor het hergebruik voorzien te worden op eigen terrein.
13. Detailhandel is in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen alleen toegestaan tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> aan winkelvloeroppervlakte conform de Provinciale Verordening Ruimte 2014. Toestemming kan alleen worden verleend indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande winkels die vallen binnen de centra of kernen zoals beschreven in de detailhandelsvisie Land van Cuijk (versie 20 april 2016). Er moet verder sprake zijn van een aanvulling op het bestaande aanbod. Daarnaast spelen bij het toestaan van winkels in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ook andere ruimtelijke afwegingen een rol (o.a. bereikbaarheid, verkeer, natuur en landschap e.d.).
14. Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden en niet als buitenopslag tenzij dat rechtstreeks voortvloeit uit de aard van het bedrijf en alsdan een afdoende landschappelijke inpassing plaatsvindt.

15. Er zal gewerkt worden met een uitgestelde kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 Verordening ruimte. Dit wordt vorm 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 (in de vorm van sloop) dient plaats te vinden. Uiterlijk in het vierde jaar moet aan de gemeente bekend worden gemaakt waar deze m<sup>2</sup> worden gesloopt en uiterlijk in het 5<sup>e</sup> jaar dient daadwerkelijk gesloopt te zijn. De sloop hoeft niet noodzakelijkerwijs plaats te vinden op de eigen locatie maar kan ook op een andere locatie binnen de gemeente Boxmeer plaatsvinden.
16. Er wordt gewerkt met een omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijkend planologisch gebruik als bedoeld in artikel 4, lid 11 van bijlage II van het BOR voor een periode van 5 jaar. Deze termijn kan 1x worden opgerekt met een termijn van 5 jaar indien een Plan van Aanpak wordt opgesteld waaruit blijkt welke stappen gezet gaan worden om het bedrijf uiterlijk na 10 jaar naar een bedrijventerrein te verplaatsen. De te benoemen stappen dienen verifieerbaar te zijn en gedurende de tweede periode van 5 jaar zal de gemeente regelmatig gesprekken voeren met de startende ondernemer om na te gaan hoe ver het staat met de uitvoering van de genoemde stappen.
17. Indien de startende ondernemer zijn bedrijf naar een industrieterrein verplaatst mag de pandeigenaar nog 1x een andere startende ondernemer gedurende een periode van 5 jaar onderdak bieden. Na deze periode bestaat niet meer de mogelijkheid dit te verlengen

Op 16 en 23 januari 2017 zijn voorlichtingsavonden gehouden voor de bewoners en de dorpsraden van de aan te wijzen gebieden. Daarnaast heeft op 16 januari 2017 een bijeenkomst plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Industriële Kring, Centrum Management, AgriFood Capital en de provincie waarin dit verruimde VAB-beleid is besproken.

## 5. Slot

Met dit voorgestelde verruimde VAB-beleid worden in onze ogen meerdere doelen gediend:

- het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- het benutten van de resterende economische waarde van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere bedrijvigheid.
- het versterken van de Agrifoodsector in onze gemeente en de regio. Startups kunnen in een beperkt aantal gevallen tot innovatieve ontwikkelingen leiden.
- het leveren van een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied.

Om deze ontwikkelingen te kunnen sturen is monitoring en evaluatie van groot belang. Daarom zal een registratie worden bijgehouden van het aantal m<sup>2</sup> vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen dat met gebruikmaking van het verruimd VAB-beleid een ander invulling krijgt. Daarnaast zal worden gemonitord hoeveel m<sup>2</sup> stallen worden gesloopt ter uitvoering van de overeengekomen kwaliteitsverbetering. Na 5 jaar zal worden geëvalueerd of het verruimde VAB-beleid bijstelling behoeft.

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.

Wij zijn ons er echter ook van bewust dat met dit verruimd VAB-beleid niet alle leegstand oplosbaar zal zijn. Allereerst blijft het aan de pandeigenaar om de keuze te maken voor zijn leegstaande stallen wel/geen gebruik te maken van het verruimde VAB-beleid. Daarnaast zal de gevraagde huurprijs voor startende ondernemers ook bepalend zijn om zich wel/niet in een VAB te vestigen. Daarom zal leegstand van alle tijden zijn. Het heeft altijd bestaan en zal er altijd zijn. Sloop van de gebouwen zal in een groot aantal gevallen een passende oplossing zijn. Wel hopen wij met dit verruimde VAB-beleid enerzijds een passende mogelijkheid te bieden aan herinvulling van vrijkomende agrarische bebouwing en anderzijds deze herinvulling zal leiden tot een verbetering van de kwaliteit van ons buitengebied.