

BESTUURSOPDRACHT: Buitengewoon buitengebied – Agrarische bouwkvavels

Datum:	15-8-2017
Bestuurlijk opdrachtgever:	Jos Custers
Ambtelijk opdrachtgever:	Mathea Severeijns
Projectleider:	Julie Starren
Projectnummer:	
Programma:	3.1 landschap en natuur 4.1 Landschappelijk verantwoord ondernemen
Startdatum:	19-09-2017
Beoogde einddatum:	01-11-2018

AANLEIDING

Uitbreiding en invulling van agrarische bouwkvavels is een item dat recentelijk een aantal malen zowel in college als in de raad onderwerp van discussie is geweest. In 2009 is zowel het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Margraten als het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eijsden vastgesteld. Deze bestemmingsplannen voorzien in ruime uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Daarnaast zijn incidenteel agrarische bouwkvavels opgenomen in de huidige plannen voor de kernen. Ook in deze plannen is gekozen voor een ruime agrarische bouwkvavel.

Een aantal bedrijven geeft nu invulling aan de mogelijkheden die de kavel biedt. Dit leidt tot het bouwen van grote loodsen in het buitengebied, vaak ook op gevoelige locaties.

In de raadsvergadering van 11 juli jl. heeft wethouder Custers aangegeven op korte termijn een begin te maken met een inventarisatie van de huidige agrarische bouwkvavels en te willen onderzoeken in hoeverre voorzienbaarheid gecreëerd kan worden, met als doel deze kvavels, zonder dat sprake is van planschade, te verkleinen.

De bijgevoegde bestuursopdracht geeft het proces weer op welke wijze dit doel, binnen welke tijd en met welke middelen bereikt kan worden. Deze bestuursopdracht is een deelproject van de Bestuursopdracht Buitengewoon Buitengebied.

DOEL

Doel van deze bestuursopdracht is om:

1. Te komen tot een inventarisatie van de huidige agrarische bouwkavels, waarbij de volgende zaken inzichtelijk gemaakt worden:
 - Huidige omvang agrarische bouwkavel;
 - Soort van bedrijvigheid, bijvoorbeeld melkveehouderij, akkerbouw, gemengd;
 - Benut gedeelte agrarische bouwkavel (zowel bebouwing als ander gebruik, bijvoorbeeld mestplaten, manoeuvreerruimte) onbenut gedeelte agrarische bouwkavel, maar ook de hoeveelheid groen op en rond de bedrijfskavel;
 - Verleende, nog niet benutte omgevingsvergunningen voor de bouw van bedrijfsloodsen;
 - Staat/ ouderdom van de aanwezige gebouwen. Aandachtspunten: ouderdom bestaande bebouwing, wel of niet monumentaal- beeldbepalend, aanwezigheid asbest
 - Leegstand (in m2 bebouwing en staat/ouderdom bebouwing)
 - Toekomstperspectief bedrijf (standaardopbrengst en standaard verdien capaciteit, bedrijfsopvolging, verbredingsactiviteiten)
 - Ligging van het bedrijf in zijn omgeving (afstand natura 2000, goudgroen, zilvergroen, bronsgroen, agrarisch met waarden, agrarisch)
 - Ligging in relatie tot de vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed, contrast tussen open- besloten) aan de hand van Handvat Kern Kwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-LimburgDeze gegevens moeten gedigitaliseerd worden.
2. Criteria te formuleren waar welke uitbreidingsruimte gehandhaafd kan worden, zodat duidelijk wordt hoe wordt omgegaan met:
 - Bedrijven met toekomstperspectief op een niet kwetsbare plaats:
 - Bedrijven met toekomstperspectief op een kwetsbare plaats
 - Bedrijven zonder toekomstperspectief op een niet kwetsbare plaats
 - Bedrijven zonder toekomstperspectief op een kwetsbare plaatsHet formuleren van deze criteria moet zorgvuldig gebeuren. Dit gebeurt middels het instellen van een zgn. Q-team. Een Q-team / kwaliteitsteam is een onafhankelijke commissie van experts, met als doel het borgen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit Q-team bestaat minimaal uit een landschapsdeskundige, een landbouwdeskundige en een stedenbouwkundige en kan aangevuld worden met inhoudsdeskundigen van bijvoorbeeld de provincie.
3. Confrontatie van de gegevens zoals verkregen uit de inventarisatie met de geformuleerde criteria, waarbij per bedrijfskavel de nog als wenselijk te beschouwen uitbreidingsruimte in beeld wordt gebracht.

Besluitvorming vindt plaats over de nog als wenselijk te beschouwen uitbreidingsruimte. Ook hier heeft het Q-team een taak omdat zij aan de hand van de opgestelde criteria adviseren over de toepassing op kavelniveau.
4. Voorzienbaarheid te creëren voor die kavels die niet of niet volledig gehandhaafd blijven, middels het bekend maken van de besluitvorming aan de individuele eigenaar.
5. Nadat voorzienbaarheid is gecreëerd de betreffende bestemmingsplannen actualiseren, of in een paraplubestemmingsplan of in een op te stellen omgevingsplan. Tussen het creëren van voorzienbaarheid en de start van het bestemmingsplan een periode van 2 jaar in acht nemen.

Deze bestuursopdracht voorziet niet in het formuleren van criteria hoe om te gaan met agrarische bedrijven die van functie wensen te veranderen, noch voorziet deze bestuursopdracht in het formuleren van criteria voor de invulling van leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing.

Omdat het voor beiden aspecten wel belangrijk is om concreet te weten wat de staat is van de agrarische bedrijfsbebouwing en of nu of in de nabije toekomst leegstand aan de orde is, wordt dit bij de inventarisatie meegenomen. Zowel functieverandering als invulling van leegstaande gebouwen worden als deelproject meegenomen in het overall project “Buitengewoon buitengebied”.

RISICOPROFIEL (kritische succesfactoren)

Midden:

Maatschappelijk/ bestuurlijk

Alle stappen moeten zorgvuldig doorlopen te worden, met in acht neming van ieders belangen. De agrarische sector is een belangrijke speler en beheerder van het buitengebied. Het doel van deze bestuursopdracht is niet om de agrarische sector op slot te zetten, maar om ontwikkelingen op de juiste plaats en op verantwoorde wijze toe te staan met in acht neming van de omgeving. Vanuit de agrarische sector kan weerstand verwacht worden. Financieel/ economisch: Als niet op de juiste wijze voorzienbaarheid wordt gecreëerd en een bestemmingsplan wordt gewijzigd betekent dit dat er een kans aanwezig is op planschade, welke voor rekening van de gemeente komt.

Daarnaast bestaat het risico dat agrariërs alsnog een omgevingsvergunning aanvragen in de periode tot vaststelling van het bestemmingsplan om op die manier rechten zeker te stellen. In dat geval is ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning in elk geval een landschapsplan vereist en zal conform het bestaande beleid inzake intrekken van omgevingsvergunningen gehandeld moeten worden. Als niet binnen een bepaalde termijn een aanvang wordt gemaakt met de bouw wordt de procedure opgestart met als doel de vergunning in te trekken.

(TUSSEN)RESULTATEN

1. Eigenaars van agrarische bouw kavels informeren over de opstart van de bestuursopdracht september 2017
2. Aanbesteden opdracht oktober 2017
3. Inventarisatie: Opstart oktober 2017 Gereed juni 2018
4. Instellen Q-team november 2017
5. Criteria formuleren: Periode november 2017 – juni 2018. Vaststelling door de raad juli/ augustus 2018
6. Confrontatie gegevens inventarisatie met criteria. Oplevering oktober 2018 met uitwerking hiervan op individueel kavel niveau.
7. Besluitvorming hieromtrent oktober/ november 2018 (raad/ college)
8. Bekendmaking besluitvorming aan de eigenaar van de individuele kavels oktober-november 2018
9. Opstarten procedure paraplubestemmingsplan dan wel opname in omgevingsplan november 2020

PROJECTBEHEERSING: GELD, ORGANISATIE, KWALITEIT, INFORMATIE EN SYSTEMEN, TIJD

Geld

De inventarisatie van de kavels moet zorgvuldig gebeuren. Naast bureaustudie op basis van beschikbare gegevens mag een bedrijfsbezoek niet ontbreken. In de gemeente Eijsden-Margraten zijn 215 agrarische bedrijfsbestemmingen. De bureaustudie is voor een gedeelte afgelopen jaar door een stagiair opgepakt. Van alle kavels is het geldend bestemmingsplan alsmede het bebouwde en het onbebouwde gedeelte van de kavels in beeld gebracht. Er zal echter een verdiepingsslag inclusief bedrijfsbezoek per kavel moeten plaatsvinden. Geraamd wordt dat hiervoor gemiddeld 4 uur per bedrijf nodig is, hetgeen concreet 860 uur is, hetgeen ongeveer overeenkomt met 1 Fte gedurende een half jaar. Deze capaciteit is binnen de organisatie niet aanwezig, en moet ingehuurd worden dan wel moet een adviesbureau hiervoor een opdracht krijgen.

Ook voor het vervolgproces is, naast inzet van de projectleider en projectgroepleden externe ondersteuning / expertise nodig (inzet Q-team). Voor dit totale proces wordt geraamd dat € 50.000,-- benodigd is.

Omdat deze bestuursopdracht input levert voor een op te stellen Omgevingsvisie in het kader van de Omgevingswet, wordt hiervoor het budget Omgevingswet aangewend. Het geraamde bedrag is voor 2017 beschikbaar binnen het budget Omgevingswet.

Een meervoudige onderhandse aanbesteding zal hiertoe doorlopen worden voor wat betreft de op te stellen inventarisatie/ externe ondersteuning. De leden van een Q-team moeten op basis van deskundigheid geworven worden.

De overige benodigde uren van de projectleider en projectgroepleden worden per deelfase bepaald en worden opgenomen in de A3 planning en zijn beschikbaar vanuit gemeentelijke capaciteit.

Organisatie

De organisatie zal bestaan uit:

Stuurgroep

De bewaking van de voortgang van de voorbereiding van de te nemen besluiten door het college/ raad geschiedt door de stuurgroep. Voorzitter van de stuurgroep is de coördinerend wethouder J. Custers, verder hebben zitting in de Stuurgroep:

- Wethouder A. Opreij / landschap
- Twee raadsleden
- De projectleider
- Aangevuld indien gewenst met externe adviseur

De stuurgroep vergadert periodiek.

De projectleider verzorgt het secretariaat van de Stuurgroep

Projectgroep

De projectgroep bereidt de besluiten van de stuurgroep voor.

De projectgroep zorgt dat de bestuursopdracht naar behoren wordt uitgevoerd.

De projectgroep vergadert periodiek, voorafgaand aan de stuurgroep

Voorzitter van de projectgroep is de projectleider. Verder hebben zitting in de projectgroep:

Hein Luth, ruimtelijke ordening, Afdeling fysieke leefomgeving;

Roel Goossens, landschap, Afdeling fysieke leefomgeving

Tonnie Beijers, landbouw, Afdeling fysieke leefomgeving

Luc van den Boorn, cttaslow/ toerisme , Afdeling fysieke leefomgeving

Jos Hendriks, Projectleider Buitengewoon buitengebied (overall)

Astrid Hendriks, Financieel consultant Afdeling fysieke leefomgeving

Aangevuld indien gewenst met externe adviseur

Q Team

Team van deskundigen ten behoeve van het formuleren van criteria en het toepassen van deze criteria op kavelniveau.

Kwaliteit

De inventarisatie moet zorgen voor een goed beeld van de huidige situatie en het gewenste toekomstperspectief van de individuele agrariër.

De op te stellen beleidscriteria moeten helder, eenduidig en niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Informatie en systemen

Informatie

De Projectgroep rapporteert periodiek aan de stuurgroep.

De Stuurgroep zorgt (desgewenst) voor de tussentijdse bestuurlijke terugkoppeling.

De raad wordt geïnformeerd over de voortgang van het gehele project middels het projectenboek. De raad wordt op moment van voorgenomen besluiten geïnformeerd middels de reguliere kanalen, d.w.z. commissie Fysiek en Economie ter voorbereiding op besluit raad. Daarnaast zal, indien tijdens het project nodig, middels raadsinformatiebijeenkomsten het gevoel van de raad gepeild worden.

Communicatie

De eigenaars van de betreffende kavels worden in september 2017 geïnformeerd over de opstart van de bestuursopdracht alsmede wordt hen medegedeeld dat de bedoeling is om in de periode oktober 2017 tot en met mei 2018 bedrijfsbezoeken te houden, waarvan zij separaat op de hoogte zullen worden gesteld. Dit gebeurt middels een algemene publicatie alsmede zal iedere eigenaar ervan op de hoogte gesteld worden dat een bedrijfsbezoek gepland wordt. De vastgestelde criteria worden bekend gemaakt middels een algemene publicatie.

Tijd

Het gehele project heeft een looptijd van september 2017 tot en met november 2018 waarbij de volgende stappen worden doorlopen

19 september 2017:	Raadsbesluit inzake bestuursopdracht;
September 2017:	Kick-off met stuurgroepleden en projectleden Eigenaars van agrarische bouw kavels informeren over de opstart van de bestuursopdracht middels algemene informatie alsmede op kavelniveau informatie over het bedrijfsbezoek
Oktober 2017:	Aanbesteden
Oktober 2017	Opstart inventarisatie
November 2017:	Werven en instellen Q team
November 2017:	Opstart formuleren criteria
Juni 2018:	Inventarisatie en criteria gereed
Juli 2018:	Vaststelling criteria
Augustus 2018:	Confrontatie gegevens inventarisatie met criteria
Oktober 2018:	Oplevering uitwerking confrontatie op individueel kavel niveau en besluitvorming hierover
November 2018:	Bekendmaking aan de eigenaars van de individuele kavels
November 2020 :	Opstarten procedure paraplubestemmingsplan dan wel opname in een op te stellen omgevingsplan

Het opstellen en in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan dan wel omgevingsplan valt buiten de scope van dit project.

SOCIAL RETURN

Binnen dit project wordt geen social return toegepast

OVERIG

Samenwerking lijn 50 gemeenten

Ons buitengebied is uniek, maar het buitengebied van Vaals en Gulpen-Wittem kent dezelfde uniciteit. Deze bestuursopdracht voorziet met name in het terug brengen van de uitbreidingsruimte van agrarische bouw kavels. Vaals en Gulpen-Wittem onderkennen dat een actie zoals bovengenoemd nodig is, en hebben aangegeven wellicht hier in te participeren. Ten aanzien van leegstaande stallen en hergebruiksmogelijkheden van gebouwen/ stallen zal bezien worden hoe dit in gezamenlijkheid, in afstemming met de overige partijen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg opgepakt kan worden.

Bestuursovereenkomst Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 april 2016 is door 18 Zuid-Limburgse gemeenten de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg ondertekend. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd op welke wijze gemeenten en provincie handelen in het kader van de toepassing en uitvoering van het POL 2014. Ten aanzien van het thema land- en tuinbouw zijn daarin de volgende afspraken gemaakt:

Afspraken over het thema land- en tuinbouw

1. Gemeenten en Provincie werken samen bij het in een zo vroeg mogelijk stadium begeleiden van en adviseren over initiatieven ('initiatief staat centraal') binnen de land- en tuinbouw die niet passen binnen de bestaande ruimtelijke plannen.
2. In 2016 worden voor dynamisch voorraadbeheer van agrarisch vastgoed gezamenlijk nadere spelregels uitgewerkt, en instrumenten verkend, resulterend in bestuurlijke afspraken. Speciale aandacht is daarbij nodig voor de leegstandproblematiek van agrarische bebouwing.
3. Gemeenten en Provincie werken samen met de sector aan de ontwikkeling van een duurzame veehouderij in Zuid-Limburg, door gecoördineerde inzet van hun stimulerend en regulerend instrumentarium met ruimte voor maatwerk. De gemeenten en Provincie ontwikkelen in 2016 voorstellen gericht op een landbouwinformatiesysteem.
4. Voor het behoud van grasland en grondgebondenheid is het bieden van ontwikkelruimte voor grondgebonden land- en tuinbouw, in goede balans met omgevingswaarden, van belang. In 2016 wordt gezien of aanvullend stimuleringsinstrumentarium nodig is.

Toelichting bij 2

Ad 2.

In 2016 worden voor dynamisch voorraadbeheer van agrarisch vastgoed gezamenlijke ambities geformuleerd, spelregels uitgewerkt, instrumentarium beoordeeld op haalbaarheid en effectiviteit en bestuurlijke afspraken gemaakt. De spelregels hebben onder meer als insteek om bij landbouwontwikkelingen zoveel mogelijk gebruik te maken van leegstaande agrarische bebouwing op kansrijke locaties. De nu nog ruime hergebruiksmogelijkheden (VAB-beleid) in vigerende bestemmingsplannen worden in 2016 heroverwogen. We zien in dit kader met name nog kansen voor herbenutting van monumentale en beeldbepalende VAB's voor niet-agrarische functies. Belangrijke onderlegger is een gezamenlijk te ontwikkelen landbouwinformatiesysteem. Gemeenten en Provincie zullen zo mogelijk in 2016 besluiten nemen over de wijze waarop samengewerkt kan worden bij het beschikbaar krijgen en ontsluiten van relevante en actuele gegevens inzake de landbouw. Reeds beschikbare monitorings- en informatiesystemen met betrekking tot vergunningen, grondgebruik e.d. vormen daarvoor input. Met deze gegevens wordt de huidige situatie van het agrarisch vastgoed geanalyseerd (waaronder leegstand en plancapaciteit) ten behoeve van de probleemerkenning en -herkenning.

Deze bestuursopdracht geeft voor wat betreft de gemeente Eijsden-Margraten invulling aan afspraak 2.

Bestuurlijk is het nakomen van de bovengenoemde afspraken geborgd in het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Wethouder Opreij heeft zitting in dit Bestuurlijk overleg. Dit Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt ambtelijk

ondersteund door de volgende werkgroepen: Werkgroep Landbouw, waarin namens de gemeente Eijsden-Margraten, Tonnie Beijers zitting heeft, Werkgroep Landschap waarin namens de gemeente Eijsden-Margraten Roel Goossens zitting heeft en de Werkgroep Vrijtijdseconomie, waarin namens de gemeente Eijsden-Margraten, Luc van den Boorn zitting heeft.

Afstemming van deze bestuursopdracht binnen de werkgroep landbouw/ Bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een vereiste. Wellicht dat de voorgestelde werkwijze breed toepasbaar is om in ieder geval ongewenste agrarische uitbreidingsruimte op termijn te beëindigen.

Overall Bestuursopdracht Buitengewoon Buitengebied

Deze bestuursopdracht ziet alleen op het terugbrengen van grote agrarische bouwkvavels met ongewenste uitbreidingsruimte. De raad heeft aangegeven dat een visie op het buitengebied noodzakelijk en wenst uitwerking te geven aan een gebiedsgerichte aanpak die geënt is op de praktijkvoorbeelden Nederweert en Noordwest Twente. Stichting Werkbank bereidt dit voor.