

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering:
5 februari 2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr. 924833

Onderwerp: VAB beleid

Aan de raad

Inleiding

In de periode 2010-2020 gaan 142 bedrijven stoppen met intensieve veehouderij in Gemert-Bakel. Dit betekent dat er veel agrarische bebouwing vrijkomt. In Gemert-Bakel is dit gemiddeld 1.250 m² per bedrijf. Volgens een studie van het Innovatienetwerk naar vrijkomende agrarische bebouwing in Nederland (maart 2014) zal maar ongeveer de helft van de vrijkomende bebouwing een andere invulling kunnen vinden. Uit de 0-meting die in 2013 onder deze doelgroep (96 locaties) gehouden is, blijkt onder andere dat in 66% van de bezochte locaties het daadwerkelijk gebruik niet overeen komt met de functie die deze locatie heeft in het bestemmingsplan. 88% van de doelgroep geeft aan dat zij het liefst op de eigen locatie willen blijven wonen. Het liefst met een passende bestemming. De optie 'slopen' wordt nauwelijks genoemd omdat deze veel geld kost. Het is een veranderopgave voor de eigenaar (veelal 55+) die bovendien betwijfelt of de locatie daardoor wel meer waard wordt. Hoe om te gaan met de vrijkomende agrarische bebouwing is derhalve een complexe beleidsopgave

Beslispunten

De Raad voor te stellen om:

1. Te besluiten of een aanpassing van het huidige VAB-beleid wenselijk is en een keuze te maken uit:
Scenario 1: Huidige VAB-beleid
Scenario 2: 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018)
Scenario 3: Provinciaal beleid volgen (Verordening Ruimte 2014)
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te kunnen wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.*

** Toelichting: Deze afwijkingsmogelijkheid heeft betrekking op incidentele, bijzondere gevallen waar bij het vaststellen van het VAB-beleid geen rekening is gehouden. Bij het besluit over toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zal een afweging plaatsvinden tussen enerzijds de gemeentelijke belangen die worden gediend met het VAB-beleid en anderzijds het individuele belang van het her-ontwikkelen van een nieuwe locatie. De bevoegdheid biedt de ruimte om voor onvoorziene of uitzonderlijke situaties/ontwikkelingen, bijvoorbeeld een innovatief project, af te wijken van het beleid. Indien er sprake is van een reeks situaties waarvoor afgeweken dient te worden van het VAB-beleid is het beter om het VAB-beleid aan te passen.*

3. In te stemmen met het verplichten dat eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, de omgevingsvergunning-milieu inleveren.
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Commissie ruimte en openbaar beheer d.d. 29 oktober 2014 en op 15 januari 2015.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

De Nota “*Vrijkomende agrarische bedrijven*” is door de Raad vastgesteld op d.d. 13 september 2012.

Beoogd effect

Dat u als gemeenteraad, met inzicht in de resultaten van de 0-meting 2013, op basis van drie scenario's, een keuze kunt maken, voor het te voeren beleid t.a.v. vrijkomende agrarische bebouwing in Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is aan zet

Het is aan u als gemeenteraad om te besluiten of een aanpassing van het huidige VAB-beleid wenselijk is.

2.1 Beleid als onderdeel van een integrale aanpak

Een beleidsmaatregel alleen is onvoldoende om dynamiek te genereren. Het opzoeken van goede voorbeelden en samenwerking met andere organisaties kan wellicht op de langere termijn ook wat opleveren. Zie: Bijlage 3 Rapportage 0-meting, Aanbevelingen.

Kanttekeningen

...

Vervallen “oude” regelgeving

Zie: Uitvoering

Uitvoering

- **Scenario 1: Huidige VAB-beleid houden.** Dit betekent geen aanpassingen.
- **Scenario 2: 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018).**
 - a. Aanpassen/aanvullen van de Nota "Vrijkomende agrarische bedrijven" of
 - b. Aparte oplegger maken bij het provinciale beleid (VR2014).
Optie b heeft de voorkeur omdat dan direct aangesloten wordt bij het vigerende beleid van de provincie dat dit voorjaar (2014) vernieuwd is.
- **Scenario 3: Provinciaal beleid volgen (Verordening Ruimte 2014)**
Dit betekent dat de Nota "*Vrijkomende agrarische bedrijven*" (vastgesteld door de Raad in 2012) komt te vervallen.

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht scenario's VAB-beleid

Bijlage 2: Evaluatie huidig VAB-beleid (kort)

Bijlage 3: Rapportage 0-meting 2013

Bijlage 4: Presentatie commissie Ruimte 16 oktober 2014

Ter inzage gelegde stukken

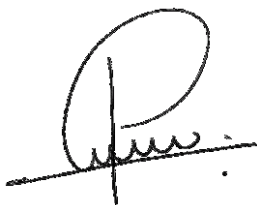
Bijlage 3: Rapportage 0-meting 2013

Bijlage 4: Presentatie commissie Ruimte 16 oktober 2014

Gemert, 23 december 2014

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.A.T.G. Jansen MBA



Drs. J. van Zomeren

Bijlage 1: Overzicht scenario's VAB-beleid

	Scenario 3	Scenario 1	Scenario 2
Functie	VR 2014	Huidig VAB-beleid 12-09-12	Voorstel tweesporenbeleid
Niet-agrarisch	Bouwblok: max 5000 m2	Bouwblok: afh. Van huidige omvang. Maximaal 5000 m2	
	Milieucat: max 2	Milieucat: max 2	
	Bedrijfsbebouwing: maatwerk	Bedrijfsbebouwing: max 600 m2	Bedrijfsbebouwing: - nieuwbouw: max 600 m2 - hergebruik: maatwerk
	Geen grootschalige ontwikkelingen	Geen grootschalige ontwikkelingen	
	Geen detailhandel of zelfstandig kantoor	Geen detailhandel of zelfstandig kantoor	
	Kwaliteitsverbetering	Kwaliteitsverbetering	
Agrarisch verwant Technisch hulpbedrijf	Bouwblok: max 1,5 hectare		
	Milieucat: geen		
Recreatie	Bouwblok: max 1,5 hectare		
Maatschappelijk	Bouwblok: max 1,5 hectare		
Horeca	Bouwblok: max 1,5 hectare		
Wonen	Bouwblok en bebouwing: maatwerk		

NB:

Alle scenario's volgen het provinciale beleid. Alleen voor de functie 'niet agrarisch' worden 3 verschillende opties (=scenario's) aangegeven.

Scenario 1: Huidige VAB-beleid

	Bouwblokken terugbrengen	Max. bebouwing voor VAB	Bijgebouw burgerwoning*
> 1 ha	50% met maximum van 0,5 ha	600 m2	100 m2
< 1 ha tot 0,8 ha	0,4 ha	500 m2	100 m2
0,8 ha tot 0,6 ha	0,3 ha	400 m2	100 m2
0,6 tot 0,3 ha	0,2 ha	300 m2	100 m2
< 0,3 ha	0,2 ha	200 m2	100 m2
Terug naar burgerbestemming	Ongeacht bestaande grootte	0 m2	100 m2

Afhankelijk van de huidige grootte van het bestemmingsvlak bepaalt de verdeelsleutel de bestemmingsplangrootte en bouwomvang.

* Bijgebouw burgerwoning. Sloopregeling in het Bestemmingsplan Buitengebied ("de 40% regeling"): tot maximaal 250 m2

De Nota "Vrijkomende agrarische bedrijven" is door de Raad vastgesteld op d.d. 13 september 2012.

In de deze Nota is een maximale maatvoering voor de bedrijfsbebouwing¹ aangegeven afhankelijk van de grootte van het bouwblok. Bij een bouwblok van maximaal 5.000 m2 is maximaal 600 m2 bedrijfsbebouwing toegestaan. Er wordt in deze Nota *geen* onderscheid gemaakt in de sloop en nieuwbouw of hergebruik van bebouwing. Binnen de huidige nota is het dan ook niet mogelijk om meer oppervlakte bedrijfsbebouwing toe te staan dan 600 m2. Ook niet als het gaat om hergebruik van bestaande gebouwen. Het idee hierachter is dat er ontstening plaatsvindt bij het omschakelen naar een andere functie. Er dient gesloopt te worden. Behoud van alle bestaande bebouwing is niet gewenst, conform het huidige VAB-beleid.

Argumenten

- Afhankelijk van de huidige grootte van het bestemmingsvlak bepaalt de verdeelsleutel de bestemmingsplangrootte en bouwomvang. Deze in steek kenmerkt het huidige VAB-beleid en is o.a. opgesteld vanuit het oogpunt om mogelijke concurrentie tegen te gaan tussen VAB-locaties en locaties op bedrijfsterreinen.

Kanttekeningen

- 600 m2 is in een aantal gevallen te weinig gebleken. Ontwikkeling komt dan niet tot stand.
- Indien een ontwikkeling niet op een VAB locatie plaats kan vinden wil dit niet nog niet zeggen dat de overstap naar een locatie op een bedrijventerrein gezet wordt.
- Met het huidige VAB-beleid kan bijvoorbeeld De Fuik kan niet ontwikkeld worden (600m2 is te begrensd voor bedrijven die mogelijk interesse hebben in een dergelijke locatie).

¹ NB. Er is een verschil tussen oppervlakte 'bouwblok' en oppervlakte 'bebouwing'.

Scenario 2: Twee-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018)

Als je helemaal sloopt en nieuwbouw wilt plegen, dan geldt de maximaal toegestane bebouwing van het huidige gemeentelijk VAB-beleid. Bij hergebruik van bebouwing geldt de maximaal toegestane bebouwing op basis van de Verordening Ruimte 2014.

Het is lastig om op voorhand een beeld te schetsen van wat het tweesporenbeleid kan betekenen voor de praktijk. Op de ontwikkelingen voor de VAB-locaties zijn immers meerdere factoren van invloed (economie, beleid bedrijventerreinen). Vanuit *ruimtelijke ordening* kan een inschatting gemaakt worden van mogelijke effecten² van het tweesporenbeleid. Deze is verwerkt in onderstaande argumenten en kanttekeningen.

Argumenten

- Het tweesporenbeleid biedt logischer wijze iets meer mogelijkheden voor maatwerk (conform Verordening Ruimte 2014) want het kiezen voor twee sporen is 'ruimer' dan het huidige gemeentelijke VAB-beleid. Mogelijk dat ontwikkeling op VAB-locaties gestimuleerd wordt indien het bij hergebruik van de bestaande bebouwing mogelijk is om meer dan 600 m2 bebouwing toe te staan.
- Een eventuele begrenzing van de oppervlakte bedrijfsbebouwing (tot bijvoorbeeld 600 m2) is strenger beleid dan de provincie hanteert. Dat is toegestaan.

Kanttekeningen

- Het zonder meer toestaan dat de bestaande bebouwing kan blijven staan is soepeler beleid dan het beleid van de provincie. Dat is niet toegestaan. Er zal dan ook altijd een onderbouwing aanwezig moeten zijn per ontwikkeling waarom alle bestaande bebouwing dient te blijven staan. Indien niet onderbouwd kan worden dat de bestaande bebouwing echt noodzakelijk is voor de nieuwe ontwikkeling, kan dit binnen het provinciaal beleid niet zonder meer toegestaan worden. Er dient maatwerk plaats te vinden.
- Het tweesporenbeleid biedt geen/onvoldoende impuls voor ontstening (sloop). Het tweesporenbeleid gaat waarschijnlijk niet het gewenste effect halen als men meer oppervlakte bedrijfsbebouwing mag hebben bij de huidige situatie dan bij nieuwbouw. Het toestaan van 'maar' maximaal 600 m2 bij nieuwbouw en 'meer mogelijkheden te bieden bij hergebruik van de bestaande bouw', kan leiden tot minder motivatie om te slopen. Men mag immers meer oppervlakte bedrijfsbebouwing hebben als het in de bestaande bebouwing plaats vindt. Waarom zou men dan slopen om nieuw te gaan bouwen?
- Het tweesporenbeleid biedt geen stimulans t.a.v. concurrentiepositie bedrijventerrein (in vergelijkbare milieucategorie). Daarbij kan het zijn dat de bestaande bebouwing een dusdanige oppervlakte heeft dat het concurrerend kan zijn met een bedrijventerrein. Naast het feit dat men meer oppervlakte bebouwing mag hebben in het buitengebied wordt er dan ook minder investering gevraagd. Men hoeft immers geen nieuwe bebouwing te realiseren. Dit kan leiden tot minder verkoop van bedrijfskavels.
- Met het huidige VAB-beleid kan De Fuik niet ontwikkeld worden. De verouderde bebouwing past veelal niet. De optie voor nieuwbouw maakt de Fuik aantrekkelijker. De norm van 600m2 werkt echter te beperkend voor (ruimtevragende) bedrijven die mogelijk interesse hebben in een dergelijke locatie.

Milieuvergunning verplicht inleveren (uit: Coalitieakkoord 2014-2018)

"Verplichten dat ondernemers, die gebruik maken van het VAB-beleid, de milieuvergunning inleveren".

² Kwaliteit van het buitengebied: Het doel is dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt doordat nieuwe (economische) ontwikkeling plaatsvindt en overtollige bebouwing gesloopt wordt ('ontstening') plaatsvindt. Verder is het van belang dat in het bestemmingsplan Buitengebied de functie en het gebruik van een locatie overeenkomstig is met de werkelijke functie en gebruik.

Uit de 0-meting blijkt dat blijkt onder andere dat in 66% van de bezochte locaties het daadwerkelijk gebruik niet overeen komt met de functie die deze locatie heeft in het bestemmingsplan. 88% van de doelgroep geeft aan dat zij het liefst op de eigen locatie willen blijven wonen. Het liefst met een passende bestemming. Het verplichten om de omgevingsvergunning-milieu/rechten in te leveren bij het ontwikkelen op een VAB-locatie wordt niet vereist in het VAB-beleid omdat dit beleid over de ruimtelijke aspecten gaat. Voorgesteld wordt om hier een afzonderlijk besluit over te nemen (los van het VAB-beleid). Zie: beslispunt 2.

Scenario 3: Provinciaal beleid volgen (Verordening Ruimte 2014)

De Nota "*Vrijkomende agrarische bedrijven*" is destijds opgesteld op basis van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte 2012. In 2014 is de Verordening Ruimte geactualiseerd en vastgesteld. Voor wat betreft het onderdeel VAB splitst het provinciaal beleid dit op per nieuwe functie (de nieuwe functie op de VAB-locatie). De nieuwe functies die de Verordening onderscheidt, zijn:

- Niet-agrarisch (als zijnde de algemene noemer voor VAB ontwikkelingen indien de ontwikkeling niet valt onder een andere functie zoals hieronder genoemd)
- Agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf
- Recreatief
- Maatschappelijk
- Horeca

Algemeen is het beleid van de provincie voor niet-agrarische functies:

- Geen grootschalige ontwikkelingen.
- Geen detailhandel of zelfstandige kantoorvoorziening;
- Eén bedrijf per bouwblok;
- Maximaal milieucategorie 2;
- Bouwblok maximaal 5000 m²;
- Maatwerk c.q. goede onderbouwing van de hoeveel bedrijfsbebouwing. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- Kwaliteitsverbetering;

Voor de andere functies gelden dezelfde eisen met uitzondering van de omvang van het bouwblok die bij deze functies 1,5 hectare mag zijn. En bij agrarisch verwante bedrijven en technische hulpbedrijven is er ook geen maximum gesteld betreft de milieucategorie. De Verordening Ruimte 2014 stelt grenzen aan de omvang van het bouwblok en de functie.

Er zijn géén concrete grenzen aan de oppervlakte bedrijfsbebouwing. De oppervlakte bedrijfsbebouwing betreft, volgens provinciaal beleid, maatwerk.

Ook is in het provinciale beleid ontstening een ruimtelijk ordeningsprincipe. Er dient aan de hand van de concrete ontwikkeling onderbouwd te worden hoeveel bebouwing overtollig is en dus gesloopt moet worden en hoeveel bedrijfsbebouwing er mag blijven staan/ gebouwd mag worden.

Argumenten

- Het provinciaal beleid biedt veel ruimte voor maatwerk o.a. omdat er geen begrenzing is en geen onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Hierdoor is ontwikkeling mogelijk.
- Bovenstaande geldt ook voor de Fuik.
- Bijkomend voordeel, er hoeft geen apart beleid opgesteld te worden. Dit is efficiënt en het vermindert de regeldruk.
- Het provinciaal beleid geeft een impuls aan ontstening en kwaliteit. Er dient aan de hand van de concrete ontwikkeling onderbouwd te worden hoeveel bebouwing overtollig is en dus gesloopt moet worden en hoeveel bedrijfsbebouwing er mag blijven staan/ gebouwd mag worden

Kanttekeningen

- Er is geen expliciete regulering op m² zoals dat in het huidige VAB-beleid het geval is.

Bijlage 2: Evaluatie huidig VAB-beleid (kort)

Dit betreft de evaluatie van het huidige VAB-beleid op basis van de Nota “*Vrijkomende agrarische bedrijven*” (2012). Deze korte evaluatie is tot stand gekomen op basis van gesprekken met medewerkers Vergunningen & Toezicht.

Doelstellingen uit het huidige VAB-beleid:

- Een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie.
- Een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen.
- Het tegengaan van ver-rommeling en verstening van het buitengebied.

Verder worden er in de Nota een aantal randvoorwaarden genoemd waaraan een ontwikkeling op een VAB locatie aan zou moeten voldoen. Deze komen grotendeels overeen met de Verordening Ruimte 2010 (en 2014).

- De afgelopen twee jaar zijn er zeker niet meer dan 10 aanvragen bij de gemeente binnengekomen
Het betreft aanvragen voor de eigen locatie (niet t.b.v. verkoop)
- Een aantal aanvragen zijn aangehouden en/of hebben een negatief advies gekregen. Vooral op basis van de gestelde m2-norm.
- Na een negatief advies heeft de gemeente veelal niets meer gehoord van de aanvrager. Het vermoeden is dat het initiatief na de eerste toetsing, stil is komen te liggen.
- Geen initiatief is naar een bedrijfsterrein gegaan.
- Er is niet/nauwelijks gesloopt omdat dit te duur is. Er is ook geen regeling die eigenaren hierin tegemoet komt.

Praktijkvoorbeelden:

vb1. Een transportbedrijf dat 1600m² vraagt.

vb2. Twee bouwbedrijven die meer dan 600m² vragen.

vb3. Een lasbedrijf dat meer dan 600m² vraagt.

vb4. Een agro-food bedrijf dat ongeveer 0,5 ha vraagt.

Bijlage 3: Rapportage 0-meting 2013

Is apart bijgevoegd als PDF document.

Bijlage 4: Presentatie commissie Ruimte 16 oktober 2014

Is apart bijgevoegd als PDF document.