

Kansen voor Kwaliteit

Een afwegingskader voor herontwikkeling van
vrijkomende (agrarische) bebouwing

Concept

A photograph of a river with cows on the bank, overlaid with a blue gradient. The scene shows a calm river flowing through a green landscape. On the left bank, several black and white cows are standing near the water's edge. The background is filled with lush green trees and vegetation. The sky is a clear, deep blue. The overall image has a serene and natural feel.

Voorwoord

Voorwoord

Meierijstad heeft een waardevol en groot buitengebied. Een buitengebied dat de komende jaren te maken gaat krijgen met toenemende bedrijfsbeëindiging, leegstand, verrommeling, botsende belangen en oprukkende verstedelijking. Daarbij wordt hetzelfde buitengebied ook gezien als een van de plaatsen om oplossingen te creëren voor de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de vitaliteit van het buitengebied. Om het buitengebied vitaal te houden zijn we in 2018 gestart met het project 'Vitaal buitengebied'. Belangrijk doel van dit project is het behoud en waar mogelijk de versterking van het waardevolle buitengebied en het zorgen voor een goede balans tussen de agrarische sector, wonen, volksgezondheid, dierenwelzijn, natuur, milieu en recreatie. We willen een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Ons systeem is er op gericht om belangrijke waarden en rechten vast te leggen en te beschermen. Hierdoor kunnen deze niet onevenredig aangetast worden en kunnen wij in Nederland met velen in een relatief kleine ruimte wonen, werken en recreëren. Het borgen van deze waarden en rechten wordt door ons gekoesterd en laten we bij voorkeur niet los.

Het vertrouwde systeem schiet echter tekort als het gaat om de snelheid waarmee wij willen anticiperen op (sociaaleconomische) veranderingen die onder andere om nieuwe bouw- en gebruiksruimte vragen. De Omgevingswet, die al geruime tijd wordt aangekondigd, moet meer ruimte gaan bieden om op gemeentelijk niveau 'eigen' afwegingen te maken over welke ontwikkelingen verantwoord en acceptabel zijn. De ambitie is te komen tot een 'ja, mits-beleid' waarbij we onszelf niet meer per definitie vastleggen aan geformuleerde kwantitatieve normen maar met belanghebbenden op zoek kunnen gaan naar een gezamenlijk acceptabel bevonden invulling van een plek waarbij de gewenste kwaliteitsverbetering wordt behaald. We willen gaan vonken in plaats van vinken.

Hoewel de Omgevingswet nog niet haar intrede heeft gedaan, willen we vooruitlopend op deze wet, aan de slag gaan met het gedachtengoed van deze wet.

De vraagstukken die op dit moment spelen in ons buitengebied, vragen om maatwerk. Een benadering zoals bedoeld in de Omgevingswet biedt daar ruimte voor.

Deze benadering staat ook centraal in het voorliggende afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Namens het college van burgemeester en wethouders
Jan Goijaarts, wethouder

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	
1.2	Doel	
1.3	Proces	
1.4	Leeswijzer	
2.	OPGAVE	8
2.1	Aard en omvang	
2.2	Gevolgen	
2.3	Aanbevelingen	
3.	RUIMTELIJK BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	
3.2	Provinciaal beleid	
3.3	Gemeentelijk beleid	
4.	MAATWERK PER LOCATIE	17
4.1	Loslaten van kwantitatieve normen	
4.2	Kwalitatieve beoordeling	
4.3	Andere rol en houding	
4.4	Vroegtijdig aan tafel	
5.	OMGEVING IS LEIDEND	20
5.1	Functietypen	
5.2	Gebiedstypen	
5.3	Impact op de (directe) omgeving	
6.	KWALITEITSIMPULS IS VEREIST	31
6.1	Wat is een kwaliteitsimpuls?	
6.2	Hoe beoordelen we de kwaliteitsimpuls?	
6.3	Sloop als kwaliteitsimpuls	
7.	AFSTEMMING IS NOODZAAK	36
7.1	Omgevingsdialoog	
7.2	Omgevingstafel	
8.	PROCES	39
8.1	Van idee naar realisatie	
8.2	Processchema	
9.	INSTRUMENTEN	42
9.1	Herziening bestemmingsplan	
9.2	Uitgebreide omgevingsvergunning	
9.3	Tijdelijke omgevingsvergunning	

1

Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Proces
- 1.4 Leeswijzer

1.1 Aanleiding

Gemeente Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente van Noord-Brabant en bestaat uit 13 kernen en een groot buitengebied. Een buitengebied dat van oorsprong hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Veel agrarische bedrijven hebben zich verspreid in het buitengebied van Meierijstad gevestigd en ontwikkeld. In de afgelopen jaren zijn veel van deze agrarische bedrijven gestopt en ook de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Dit zorgt voor steeds meer vrijkomende agrarische bebouwing. Volgens een onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) is Meierijstad in Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. Leegstand van deze vrijkomende bebouwing kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied, maar biedt ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden.

De toename in vrijkomende (agrarische) bebouwing is ook al merkbaar binnen de gemeente. Er komen veel initiatieven voor herontwikkeling bij ons binnen, waar ons beleid, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, niet direct een antwoord op heeft. En ook niet kan hebben. De realiteit gaat vaak sneller dan we vanuit de overheid met beleid of acties kunnen bijbenen. Omdat nieuwe initiatieven niet altijd voorspelbaar zijn, is er behoefte aan beleid dat flexibiliteit geeft. Het onderhavige afwegingskader voor vrijkomende (agrarische) bebouwing tracht hierin te voorzien.

1.2 Doel

Het doel van dit rapport is om te komen tot een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, waarbij de (directe) omgeving leidend is, een verbetering van de kwaliteit vereist is en de direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken.

De gemeente staat dus open voor nieuwe initiatieven ('nodigt uit'), maar stelt tegelijk eisen aan (het behoud en de versterking van) de omgevingskwaliteit. Hierbij is de uitdaging om een goede balans te vinden tussen (duurzame) economische functies en een veilige en kwalitatieve leefomgeving. We willen hergebruik faciliteren, daar waar dit passend is, en sloop stimuleren.

De aanpak sluit aan bij de ambitie zoals geformuleerd in de Mijlpalen van Meierijstad. Hierin is opgenomen dat gemeente Meierijstad een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving is om te wonen, te werken en te

recreëren. Een ruimtelijke balans tussen wonen, werken en leven. De gemeente geeft behalve aan de agrarische sector als belangrijke economische drager, ruimte aan andere vormen van economie in het buitengebied, passend bij de aard, schaal en gewenste kwaliteit van het landelijk gebied.

Omgevingswet

Op dit moment wordt door het Rijk gewerkt aan de Omgevingswet. Werken in de geest van de Omgevingswet vraagt om een andere manier van werken en organiseren. In voorliggend rapport is getracht aan te sluiten op het gedachtengoed van de ophanden zijnde Omgevingswet.

Daarnaast zal voorliggend rapport met de inwerking-treding van de Omgevingswet onderdeel gaan uitmaken van de Omgevingsvisie. Het is een belangrijke bouwsteen. Ook kan het waar nodig vertaald worden naar het op te stellen omgevingsplan.

1.3 Proces

Het voorliggende rapport is onderdeel van het project 'Vitaal Buitengebied'. Belangrijk aspect van dit project is het werken met klankbordgroepen. Ook voor de totstand-koming van het onderhavige rapport hebben we gewerkt met een klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestond uit geïnteresseerde bewoners en afgevaardigden van belangenorganisaties. Ongeveer een jaar geleden zijn we gestart met een aftrapbijeenkomst. Daarna hebben we in de 2de bijeenkomst gekeken naar een mogelijke aanpak en stimuleringsmaatregelen. In de laatste bijeenkomst is het concept-rapport voorgelegd en konden klankbord-groep leden inhoudelijk reageren. Waar de op- en aanmerkingen aanleiding hebben gegeven voor aanpas-singen, zijn deze doorgevoerd.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in de opgave. Hoofdstuk 3 richt zich vervolgens op het geldende ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de nieuwe aanpak. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 wordt ingegaan op de hoofdprincipes: a. De omgeving is leidend, b. Kwaliteitsimpuls is vereist en c. Afstemming is nodig. Vervolgens wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het afwegingsproces en de instrumenten worden beschreven in hoofdstuk 9.

Lege stallen in Meierijstad leiden tot kopzorgen

VEGHEL/SCHIJNDEL - Meierijstad heeft en krijgt in de toekomst veruit de meeste leegstaande veestallen van Brabant. Gaan criminelen ermee aan de haal of troeft de gemeente ze op tijd af?

Arbeidsmigranten woonden illegaal in champignonkwekerij

'Het vitale platteland vraagt om flexibiliteit'

ABG-gemeenten strijden samen tegen leegstand platteland

GILZE EN RIJEN - De ABG-gemeenten gaan nauw samenwerken om een oplossing te vinden voor toenemende leegstand van vooral agrarische (vee)bedrijven in Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. Berekend is dat de komende jaren 250 agrarische bedrijven vrijkomen en dat heeft grote gevolgen voor het buitengebied.

Rijksbouwmeester licht Meierijstad voor over botsende belangen in buitengebied

SINT-OEDENRODE - Rijksbouwmeester Floris Alkemade neemt op donderdag 14 maart deel aan de eerste expertmeeting van de gemeente Meierijstad. Het thema van de avond is 'Botsende belangen in het buitengebied'.

Provincie zet drones in tegen misdaad platteland

De provincie zet drones in bij de aanpak van criminaliteit en overlast in Limburgse natuurgebieden en op het platteland.

Leegstand agrarisch vastgoed zet door: 'Zo hoeft het niet meer van de boeren'

BREDA - Nieuw onderzoek wijst uit dat de komende tien jaar nog eens 2,5 miljoen vierkante meter aan agrarische gebouwen in de provincie Noord-Brabant leeg komt te staan. De afgelopen 5 jaar kwam al ongeveer 1,4 miljoen m2 leeg te staan. In 2030 staat daarmee naar verwachting een kwart van alle stallen en schuren leeg. Dat blijkt uit nieuw onderzoek van Wageningen Environmental Research.

Het platteland verloedert: schone bezem door de stal

ZUNDERT - Het platteland verloedert. De ongekende leegstand is funest. Hennep tiert welig in verlaten kassen, asbest blijft liggen, stille armoede dreigt. Hoog tijd om flink aan te pakken.

'Grootschalige hennepsteelt in Otterlose paardenstal'

Limburgse platteland walhalla voor drugscriminelen

Het Limburgse platteland is in trek bij criminelen. Het is voor hen de ideale plek om ongezien drugslaboratoria en hennepplantages op te zetten. Dat kan dankzij de rust, de enorme overvloed aan ongebruikte schuren en loodsen en grote afstanden tot de burens. Vandaag de aftrap van een drieluik over de drugscene die zich heeft genesteld in het Limburgse buitengebied.

Een op zeven Achterhoekse boeren benaderd door crimineel, meldt dit rapport: 'Het komt deze kant op'

DOETINCHEM - 15 procent van de boeren in de Achterhoek is wel eens benaderd door criminelen. Die willen het vastgoed gebruiken als drugs panden. „Als we niet oppassen is drugs dadelijk het belangrijkste exportproduct van de Achterhoek“, zegt Mark Boumans, burgemeester van Doetinchem. „Dat is het laatste dat we willen.“

2

Opgave

- 2.1 Aard en omvang
- 2.2 Gevolgen
- 2.3 Aanbevelingen

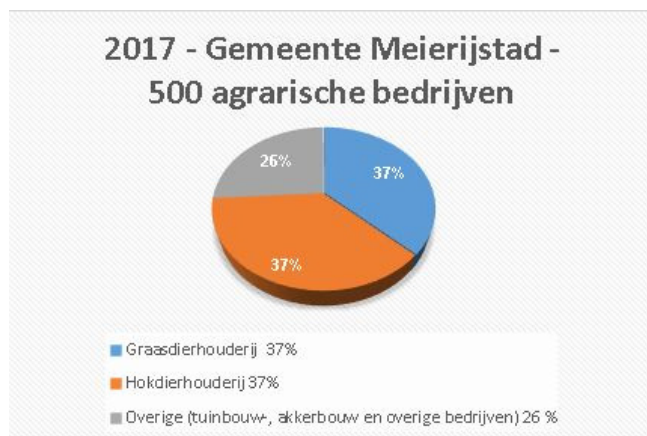
‘Lege stallen in Meierijstad leiden tot kopzorgen’, ‘Het platteland verloedert: schone bezem door de stal’ en ‘Leegstand agrarisch vastgoed zet door: zo hoeft het niet meer van de boeren’. Het zijn enkele krantenkoppen in het afgelopen half jaar. Deze krantenkoppen laten het probleem zien waar we in het buitengebied tegenaanlopen. Er komen steeds meer stallen leeg.

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de verwachte leegstand en de mogelijke gevolgen als we hier niks aan doen.

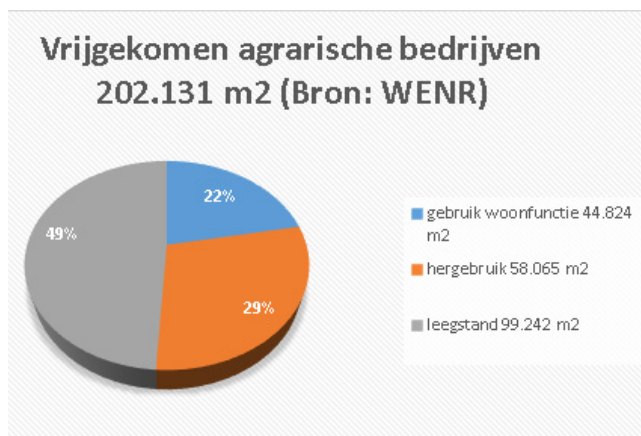
2.1 Aard en omvang

In 2016 heeft Wageningen Environmental Research (voorheen Alterra) onderzoek gedaan naar de leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing. In 2019 is dit onderzoek voor provincie Noord-Brabant geactualiseerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de provinciale Monitor Agrarische leegstand. Hieronder staan de belangrijkste resultaten van Meierijstad.

In 2017 telde Meierijstad meer dan 500 agrarische bedrijven. Deze bedrijven hadden de beschikking over 1.631.900 m² (163,19 hectare) bedrijfsbebouwing. Hiervan was 37% in gebruik door de graasdierhouderij, 37% door de hokdierhouderij. Het overige (26%) was in gebruik door tuinbouw-, akkerbouw- en overige bedrijven.



In de periode 2012 tot 2017 zijn volgens de gegevens van Wageningen Environmental Research (WENR) 139 bedrijven gestopt. Hierbij is 202.131 m² vrijgekomen. Een gedeelte daarvan (44.824 m²) wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Een gedeelte (58.065 m²) wordt hergebruikt, maar bijna de helft van de vrijgekomen agrarische bebouwing staat (in ieder geval op papier) leeg en betreft een omvang van 99.242 m².



WENR heeft niet alleen de situatie van 2012 tot 2017 in beeld gebracht, maar ook een prognose gemaakt tot 2030. Het is de verwachting dat in de periode 2017 – 2030 nog eens 205 bedrijven gaan stoppen, waarbij 489.900 m² (48,99 hectare) vrij gaat komen. Dit is 30% van de totale agrarische bedrijfsbebouwing. Voor een groot deel van deze bebouwing is hergebruik wellicht niet mogelijk of praktisch. Hierdoor is de kans groot dat meer leegstand ontstaat.

Tot 2030 gaat het naar verwachting om gemiddeld 1.650 m² bebouwing per locatie. Afgelopen jaren betrof het gemiddelde 820 m². Veel van deze gebouwen zijn groot, met geringe landschappelijke en cultuurhistorische waarde en veelal met asbestdaken uitgerust. Ze zijn onaantrekkelijk voor hergebruik door de gangbare vormen.

De resultaten van dit onderzoek zijn nog tot stand gekomen voor de PAS uitspraak op 29 mei 2019. Die uitspraak en de gevolgen daarvan, zouden nog weleens kunnen zorgen voor een versnelling/uitbreiding van de leegstand en een extra reden zijn voor agrariërs om te stoppen. De overweging om te stoppen is niet alleen persoonlijk, of puur gebonden aan de locatie, maar kan ook te maken hebben met krachten van hogerhand. Wat de ontwikkeling betekent voor de duurzaamheidsopgave (energiebehoefte én inzetbaarheid van gronden in relatie tot die opgave) kan op dit moment niet worden geconcretiseerd.

2.2 Gevolgen

Veel partijen zien leegstand als ongewenst. Uiteraard kan het leiden tot individuele problemen, zoals schulden bij moeilijk te verkopen vastgoed, maar ook diverse maatschappelijke problemen worden zichtbaar. Denk aan aantasting van de vitaliteit van het buitengebied, verloedering van het landschap en risico's voor de volksgezondheid als gevolg van verweerde asbestdaken.

Daarnaast zijn ondermijning en criminalisering op het platteland een groeiend probleem. De kans bestaat dat leegstaande stallen en schuren worden gebruikt voor criminele activiteiten, zoals drugslabs of –afvaldumping, met enorme maatschappelijke kosten tot gevolg. Zo’n 15% van de Nederlandse boeren is benaderd door criminelen, in het zuiden van Nederland waarschijnlijk nog meer. Bij een financieel heikele situatie kan het voor de boer steeds moeilijker worden om weerstand te bieden aan deze druk.

2.3 Aanbevelingen

Gezien de grote opgave doet de WENR de volgende aanbevelingen:

1. Gebruik (of faciliteer) een integrale, gebiedsgerichte aanpak die de complexiteit en veelzijdigheid van de problematiek meeneemt en betrek alle relevante partijen hierbij;
2. Kies een werkwijze en aanpak die aansluiten bij het gedachtengoed van de Omgevingswet, stuur vanuit doelen, kwaliteit en (ruimtelijke) keuzes en de gewenste toegevoegde waarde(n) van nieuwe ontwikkelingen;
3. Stroomlijn beleid, regelingen en instrumenten tussen de verschillende overheidslagen en ministeries, zodat kansen sneller benut kunnen worden;
4. Besteed naast herbestemming ook aandacht aan de sloop. De sloopopgave groeit de komende jaren aanzienlijk;

5. Inventariseer de mogelijkheden en kansen van de Leegstandsverordening (gaat op in het omgevingsplan);
6. Verken hoe nieuwe kostendragers ontwikkeld kunnen worden, vooral om sloop te bekostigen. Betrek daarbij nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld energie-opgave) en nieuwe waarden voor het buitengebied;
7. Onderzoek de mogelijkheden van flexibel en circulair bouwen. Neem daarin ook vergunningsvoorschriften en het toekennen van bestemmingen voor een bepaalde periode mee.

Deze aanbevelingen zijn betrokken bij de totstandkoming van het onderhavige rapport.



Bron: De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3

Ruimtelijk beleid

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Dit hoofdstuk bevat een analyse van het huidige beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, en daarmee de kaders die op dit moment gelden voor vrijkomende agrarische bebouwing. Het doel van dit hoofdstuk is om te beoordelen welke (landelijke- en provinciale) bewegingen zijn om de agrarisch leegstand aan te pakken en in hoeverre gemeente Meierijstad dat ook kan laten doorwerken in haar werkwijze.

3.1 Rijksbeleid

Hoewel er een aantal wettelijke kaders en beleidsstukken is dat raakt aan de problematiek van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), heeft de (formele) wetgever geen specifiek wettelijk kader ontwikkeld voor VAB. Dat betekent echter niet dat de Rijksoverheid zich geen beeld heeft gevormd van de invulling van VAB. In 2003-2004 is een duidelijk standpunt ingenomen over VAB in de Nota Ruimte. Voor implementatie van het Landschapsverdrag staat het Rijk aan de lat. Volgens het Kabinet is ten aanzien van VAB een belangrijke rol weggelegd voor de provincies. Zij worden gestimuleerd om kaders daarvoor op te stellen. De gemeenten zullen de daadwerkelijke planvorming op zich moeten nemen. In de praktijk heeft dat geleid tot provinciale verordeningen. Dit wordt in paragraaf 3.2 verder besproken.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de totstandkoming van De NOVI, wordt vooruitgelopen op de inwerkingtreding (naar verwachting op 1 januari 2021) van de Omgevingswet. Het ontwerp NOVI heeft recentelijk ter inzage gelegen en zal in de loop van 2020 worden vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied is een van de speerpunten van het rijksbeleid. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. In het landelijk gebied spelen veel nationale belangen, waaronder de ontwikkeling van een duurzame (kringloop-) landbouw voor voedsel en agroproductie, het waarborgen van de waterveiligheid en klimaatbestendigheid, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende

zoetwater en een goede kwaliteit van oppervlakte- en grondwater, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, en het verbeteren en beschermen van de biodiversiteit. Tegenstrijdige belangen zijn daarbij niet te voorkomen. Het Rijk heeft daarmee ook een afwegingskader opgesteld die in de NOVI doorwerkt.

Om aan dit afwegingsproces richting te geven, zijn er drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige-functies;
In eerste instantie proberen om met elkaar slimme combinaties te maken door functies en soms botsende belangen te koppelen. Nieuwe vormen van landbouw, die meer rekening houden met de natuur of bedrijven die actief aan de slag gaan met klimaatadaptatie of duurzaamheid.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
Het gebied is leidend. Je kijkt onder andere naar welke sectoren de economie dragen, wat de huidige omgevingskwaliteit is (natuur, erfgoed, milieu, landschappelijke schoonheid), waar mensen wonen, recreëren en werken en welke maatschappelijke initiatieven er leven. Het gaat om het gebied, met zijn eigen karakteristieken. Door het gebied als uitgangspunt te nemen bij de keuze, kun je aansluiten bij de kwaliteiten ervan.
3. Afwentelen wordt voorkomen.
Het derde uitgangspunt is het niet uitstellen van beslissingen of het doorschuiven ervan naar volgende generaties of naar onze buurlanden.

Met de vier prioriteiten en afwegingsprincipes dient aandacht te worden besteed aan de verschillende opgaven die het Rijk stelt. Het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang wordt beschouwd als een opgave van het Rijk. De druk op het landschap neemt onder meer toe door groei van de economie en het transport, leegstand van agrarische bebouwing, bodemdaling en schaalvergroting van de landbouw. De opgave om cultureel erfgoed en (inter)nationale unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te ontwikkelen, te behouden, te versterken en te benutten bij gebiedsontwikkeling en transformatie staat voorop. Het Rijk ondersteunt andere overheden en maatschappelijke partijen en zal invulling geven aan dit belang bij zijn eigen activiteiten en bezit.

3.1.2 Motie Ronnes en Geurts 'leegstand van agrarische bebouwing'

Naar aanleiding van de analyse van Wageningen Environmental Research over het agrarische leegstand hebben Kamerleden Ronnes en Geurts een motie ingediend om te onderzoeken of het instrumentarium van provincies en gemeenten toereikend is om agrarische leegstand aan te pakken. Hieruit is een aantal verbeterpunten benoemd door zowel de deelnemende gemeenten als provincie Noord-Brabant:

- de doorlooptijd van ruimtelijke procedures;
- uitbreiding van de mogelijkheden voor het toepassen van de reguliere voorbereidingsprocedure voor het afgeven van een vergunning om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van de zogeheten kruimelregeling uit het Besluit Omgevingsrecht;
- hindernissen om gebiedsgericht (regionaal) integraal maatwerk te realiseren;
- provincies geven aan dat er behoefte is aan een breder toepasbare vereveningssysteem;
- dat een betere verdeling van lusten (hergebruik, ruimtewinst) en lasten (sloop) bereikt kan worden;
- bestemmingen en/of vergunningen zijn niet altijd adequaat aangepast aan het actuele gebruik.

Het Rijk zal de komende periode inventariseren welke mogelijkheden er zijn om de reikwijdte van de kruimelgevallenregeling te verbreden. Daarnaast richt het Rijk zich specifiek op twee punten:

1. Het organiseren van werkbijeenkomsten, regisseren van praktijkervaringen en voeren van gesprekken tussen provincies en gemeenten;
2. Gebiedsgericht integraal maatwerk en (boven)regionale of intergemeentelijke samenwerkingen versterken en ondersteunen.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant speelt een belangrijke rol bij (her)ontwikkeling van het buitengebied. In haar omgevingsvisie heeft de provincie aangegeven dat ze een provinciaal belang heeft in het buitengebied vanwege de kwaliteiten, de infrastructuur en de economische ontwikkeling van Brabant. Dit beleid heeft ze in concrete regels vormgegeven in de Interim omgevingsverordening. Deze omgevingsverordening bepaalt voor een groot deel de flexibiliteit in afwegingsruimte voor gemeenten, ook voor Meierijstad, en dient dan ook als uitgangspunt.

3.2.1 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat

de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingplan de regels uit de Interim omgevingsverordening respecteren. Concreet betekent dat de Verordening de maximale speelruimte bepaalt die een gemeente heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning voor initiatieven (de afwegingsruimte). De Verordening start met het centraal stellen van de kwaliteitsopgave in Brabant. Voor elke ontwikkeling geldt dat niet alleen onderbouwd moet worden hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar dat zelfs elke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ongeacht de ontwikkeling, dient in ieder geval zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt te worden gehanteerd én het bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

In de Interim omgevingsverordening is een aantal specifieke regelingen opgenomen voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Belangrijkste regelingen zijn:

1. De vestiging van een niet-agrarische functie;
2. Ruimte-voor-ruimte;
3. Staldering.

De vestiging van een niet-agrarische functie

De opgenomen regeling maakt een gedifferentieerd beleid met maatwerk mogelijk waarbij afhankelijk van de functie, het gebied, ligging ten opzichte van het stedelijk gebied of juist natuurgebied een invulling wordt gegeven. Twee basisprincipes staan centraal:

1. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
2. De ontwikkeling heeft een bij de omgeving passende omvang.

Ontwikkelingsrichting

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is

dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit.

De ontwikkelingsrichting is geen omgevingsvisie. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen, in een (beleids)programma voor het landelijk gebied, als motivering van het vaststellingsbesluit of als paragraaf binnen de omgevingsvisie.

Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken. Het toelaten van bedrijven in het landelijk gebied heeft niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Vanuit het karakter van voorzieningen zijn sommige voorzieningen meer passend in de directe omgeving van steden en dorpen omdat deze zich richten op dagelijkse dienstverlening, zoals sportvoorzieningen, kinderdagverblijven of kleinschalige detailhandel. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Voorzieningen die zich meer richten op recreatie lenen zich naar hun aard beter om juist in de nabijheid van fiets- en wandelroutes te vestigen of bij waterrecreatie.

Passende omvang

De mogelijkheden voor vestiging in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld

voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel. Van gemeenten wordt verwacht dat zij daarvoor beleid ontwikkelen in de ontwikkelingsrichting die zij opstellen. Voorheen gold een omvang van 5000 m². In veel situaties werd die omvang als te ruim ervaren, terwijl in sommige gevallen juist een iets ruimere omvang aanvaardbaar was.

In de bepalingen is opgenomen wat voor enkele voorzieningen verstaan wordt als passend in de omgeving. Uitgangspunt is dat de omvang wordt bepaald op grond van wat in redelijkheid nodig is voor de functie waarbij er substantiële sloop plaatsvindt. De gemeente weegt de passende omvang, rekening houdend met de omgeving en aspecten als verkeersaantrekkende werking, af en legt dit vast in het bestemmingsplan.

Voor detailhandel is daarbij een omvang van 200 m² verkoopvloeroppervlakte opgenomen. Enerzijds is het niet gewenst kleinschalige ontwikkelingen zoals boerderijwinkels onnodig te belemmeren. Anderzijds staat dit op gespannen voet met de gezamenlijke insteek van provincie en gemeenten om de ontwikkeling van verspreide detailhandel tegen te gaan. Nadrukkelijk wordt gevraagd aandacht te schenken bij de totstandkoming van de ontwikkelingsrichting of de ontwikkeling van detailhandel op een locatie in het landelijk gebied dat dit geen nadelige effecten heeft op het streven de voorzieningenstructuur in kernen te behouden en te versterken.

Voor vrijetijdsvoorzieningen geldt dat deze naar aard en karakter vaak juist in het buitengebied ontwikkeld worden. Bij zorgvoorzieningen geldt dat afhankelijk van het karakter, dat deze meestal enige ruimte nodig hebben. Daarom is het redelijk dat gemeenten voor die functies een ruimere omvang opnemen. Als algemeen uitgangspunt is een omvang vastgelegd van 1 hectare aan bebouwing. Onder aanvullende voorwaarden kan een gemeente een ruimere omvang van bebouwing toelaten. Er is bewust gekozen om de omvang van de bebouwing vast te leggen en niet de omvang van het bouwperceel. Hierdoor bestaat er meer flexibiliteit. Bijvoorbeeld een golfbaan of een park met recreatiewoningen is qua oppervlakte vaak veel groter dan 1 hectare. Door uit te gaan van de oppervlakte van de bebouwing wordt enerzijds het toevoegen van veel nieuwe bebouwing in het landelijk gebied voorkomen, terwijl anderzijds wordt bevorderd dat de ontwikkeling op extensieve wijze, passend in het landschap ontwikkeld kan worden. Dat bevordert de omgevingskwaliteit van de ontwikkeling. De grens van 1 hectare bebouwing is bepaald op de gemiddeld aanwezig omvang van bebouwing op een bouwperceel van 1,5 hectare.

Overige voorwaarden

Sluitstuk van een bij de omgeving passende omvang is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de ruimtelijke ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de gemaximeerde toegestane omvang. Het steeds opnieuw toestaan van uitbreiding leidt in het algemeen tot ongewenste situaties. Overtollige bebouwing is de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is.

Om te voorkomen dat de vestiging impliciet leidt tot nieuwvestiging is splitsing van het bouwperceel niet mogelijk. Wij benadrukken dat het binnen 1 bouwperceel wel mogelijk is dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw, of meerdere (kleinschalige) functies, zoals een recreatiebedrijf en een zorgfunctie. De verordening staat daaraan niet in de weg. Het is echter niet mogelijk en gewenst dat voor ieder van de bedrijven of voor ieder van de functies een zelfstandig bouwperceel wordt opgenomen. Desgewenst kan binnen het bouwperceel wel gewerkt worden met aanduidingen voor diverse functies.

Niet gewenste functies

De eventuele vestiging of uitbreiding mag niet leiden tot een kantoor met een baliefunctie. Dergelijke functies passen gelet op hun publieksaantrekkelijke werking en de daarmee gepaard gaande mobiliteit niet in het buitengebied maar horen een plek te krijgen in stedelijk gebied. Daarnaast zijn de vestiging van mestbewerking of lawaaisport op basis van de Interim omgevingsverordening uitgesloten.

Ruimte-voor-Ruimte

Met de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt beoogd het aantal veehouderijen, het oppervlakte stalruimte en het aantal dieren te verminderen. Onder voorwaarde dat minimaal 1.000 m² aan stalruimte wordt gesloopt, het inleveren van 3.500 kg fosfaatrechten (473 varkensrechten), het intrekken van de milieuvergunning en het juridisch borgen van de sanering van het bedrijf, kan op een planologisch aanvaardbare plek een woning worden gerealiseerd. Voor de plek van de woning wordt een afweging gemaakt, maar die plek kan alleen bebouwd worden als aan de voorwaarden van Ruimte-voor-Ruimte wordt voldaan. Deze regeling brengt mogelijkheden voor twee verschillende functies bij elkaar en zorgt voor dynamiek in het buitengebied (min of meer een zelfsturend mechanisme, afhankelijk van de marktwerking). De regeling is voor de hele provincie Noord-Brabant van toepassing.

Staldering

Wanneer een intensieve veehouderij (varkens of kippen) haar stalruimte wil uitbreiden, is één van de voorwaarden dat op een andere plek stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij aan die functie wordt onttrokken. Dat kan door middel van sloop of door het herbestemmen van de bebouwing (of een combinatie van beide). Er moet meer stalruimte worden onttrokken aan de intensieve veehouderijfunctie/-sector, dan mag worden teruggebouwd. Brabant is opgedeeld in verschillende salderingsgebieden. Dat houdt in dat de te slopen oppervlakte niet overal in Brabant ingezet kan worden. Bij uitbreiding van een intensieve veehouderij moet binnen hetzelfde stalderingsgebied stalruimte uit de kippen of varkenssector worden onttrokken. De gemeente Meierijstad ligt in het gebied de Meierij.

3.2.2 Brabantse aanpak leegstand (VABIMPULS)

De provincie heeft recent de notitie Brabantse Aanpak Leegstand uitgebracht, waarbij wordt ingegaan op de transformatie van een heel gebied in plaats van individuele gebouwen. Sloop en herbestemming spelen hierin een grote rol. Sinds 2 oktober 2017 heeft de provincie ook een voucherregeling waarmee eigenaren een groep deskundigen kunnen inhuren die helpen bij de transitieopgave in het buitengebied van Brabant met betrekking tot agrarische bedrijfsgebouwen.

Uit de notitie van de provincie wordt gesteld dat ze meewerkend zijn aan experimenten in het buitengebied om daarmee de leegstand problematiek binnen Brabant op te pakken. Verschillende gemeenten binnen Brabant hebben reeds in nauwe samenwerking met de provincie experimenten uitgevoerd zoals tijdelijke bestemmingen, garantieregelingen en een gebiedsgerichte aanpak. Uit de 1e evaluatie van de aanpak leegstand blijkt dat er een behoefte is aan een systeem c.q. ruimtelijk instrumentarium dat uitgaat van kansen in plaats van belemmerende regels/kaders en wetgeving. De Interim Omgevingsverordening Ruimte geeft duidelijke grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Die grenzen hoeven niet direct te worden verlegd of losgelaten, maar er is wel behoefte aan meer ruimte voor maatwerk. Het zien en leggen van slimme combinaties, het creëren van een meerwaarde op verschillende vlakken kan bijdragen aan de vitaliteit van het platteland en het versterken van de omgevingskwaliteit. Daardoor kan het soms gewenst zijn om af te wijken van de directe mogelijkheden die de Interim Omgevingsverordening biedt.



3.3 Gemeentelijk beleid

De drie voormalige gemeenten hebben verschillende bestemmingsplannen waarin veel verschillende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor agrarische bedrijven. De wijzigingsbevoegdheden zijn strak begrensd tot één vervolgfunctie met hele specifieke afmetingen, soms in oppervlakte van het perceel (bestemmings- of bouwvlak), maar meestal ook in bebouwing. Wanneer men daar niet aan voldoet, ziet men af van de ontwikkeling, of er dient een buitenplanse procedure te worden doorlopen (een aparte bestemmingsplanprocedure).

Uit de analyse blijkt dat de mogelijkheden die via de wijzigingsbevoegdheden worden geboden weinig houvast geven voor maatwerk. Het opstellen van een eenduidig afwegingskader, waarbij het uitgangspunt maatwerk is, geeft dan ook kansen om een gerichte afweging te kunnen maken op specifieke of gecombineerde functionele ontwikkelingen in het buitengebied met kwaliteit als basis.

4

Maatwerk per locatie

- 4.1 Loslaten van kwantitatieve normen
- 4.2 Kwalitatieve beoordeling
- 4.3 Andere rol en houding
- 4.4 Vroegtijdig aan tafel

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, gaat er in het buitengebied van Meierijstad op veel agrarische bedrijfslocaties bebouwing vrijkomen. Daarbij is elke locatie anders. Dit vraagt een vernieuwende (flexibele) aanpak: maatwerk per locatie. In dit hoofdstuk wordt kort geschetst wat deze nieuwe aanpak betekent.

De in 2021 in werking te treden Omgevingswet vraagt om een fundamenteel andere wijze van kijken en werken vanuit sterk wijzigende posities en rollen van het openbaar bestuur (kanteling), de ambtelijke organisatie en de participerende samenleving:

- a. van sectoraal naar integraal;
- b. van beleid naar initiatief;
- c. van inspraak naar dialoog en co-creatie;
- d. van controle naar vertrouwen;
- e. van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits' een bijdrage wordt geleverd aan de kernkwaliteiten van het (buiten) gebied.

Dat vraagt om een omkering van onze traditionele planingspraktijk en het lef om los te durven laten. De overheid verlaat haar 'bovengestelde' positie en schuift op gelijkwaardige wijze als partner aan tafel met initiatiefnemers, burgers, ondernemers en organisaties in de gemeenschap, ieder uiteraard met behoud van de eigen specifieke verantwoordelijkheden (zoals de overheid als het gaat om het algemeen belang en de rechter die toetst aan internationaal recht en algemeen verbindende voorschriften).

4.1 Loslaten van kwantitatieve normen

Zoals hierboven aangegeven, vraagt de nieuwe aanpak om een omkering van onze traditionele planingspraktijk en het lef om los te durven laten. In de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Meierijstad zijn voor herbestemming van vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties kwantitatieve normen opgenomen. Zo geldt voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op het grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en Schijndel een maximale omvang van 400 m². Deze kwantitatieve normen blijken heden ten dage niet bruikbaar. Vandaar dat gemeente Meierijstad ervoor kiest om de kwantitatieve normen (afgezien van wettelijke verplichtingen), zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen los te laten en maatwerk toe te passen. Geen enkele vrijkomende locatie is namelijk vergelijkbaar. Elke locatie heeft zijn eigen karakteristiek en kwaliteit en elke eigenaar of potentiële koper heeft andere wensen. De nu ingediende initiatieven zijn dan ook zeer divers van aard en omvang.

Met het loslaten van de kwantitatieve normen sluiten we aan op het provinciale beleid, zoals opgenomen in de onlangs in werking getreden Interim omgevingsverordening. Voorheen gold voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf een maximale omvang van het bouwperceel van 5.000 m². Ook gold er een maximale milieucategorie. In de Interim omgevingsverordening heeft de provincie deze normen niet meer opgenomen. Zie hiervoor paragraaf 3.2.1 Dit betekent meer ruimte voor maatwerk.

4.2 Kwalitatieve beoordeling

Het loslaten van de kwantitatieve normen wil niet zeggen dat alles kan. Van kwantitatieve beoordeling gaan we over naar kwalitatieve beoordeling (van vinken naar vonken) en is het mogelijk elk initiatief afzonderlijk in overweging te nemen. Voor deze kwalitatieve beoordeling gaan we meer kijken naar de specifieke kenmerken van de locatie/omgeving en de ruimtelijke kwaliteit die met een initiatief wordt behaald. We hanteren voor de kwalitatieve beoordeling de volgende drie hoofdprincipes:

1. Omgeving is leidend;
2. Kwaliteitsimpuls is vereist;
3. Afstemming is nodig.

Deze drie hoofdprincipes worden in respectievelijk hoofdstuk 5, 6 en 7 nader uitgewerkt.

4.3 Andere rol en houding

De kwalitatieve beoordeling vraagt ook een andere rol en houding van de gemeente. Een houding van er samen uit willen komen. De focus ligt niet meer op het toetsen van een initiatief, maar op het mogelijk maken en faciliteren daarvan. Daarmee wordt de gemeente een partner bij het vinden van oplossingen.

De traditionele rol van plantoetsers verandert. De gemeente streeft ernaar om te komen tot een zo groot mogelijke meerwaarde voor de omgeving en de maatschappij. Dus niet alleen verwijzen naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan en passief reageren op ingediende stukken, maar de initiatiefnemer uitnodigen en uitdagen om met een goed initiatief te komen. Met deze veranderde rol en houding sluiten we aan op het gedachtegoed van de aanstaande Omgevingswet.

Ook verandert de rol van initiatiefnemers/aanvragers, adviesbureaus en externe deskundigen. En niet in de laatste plaats: de rol van derden belanghebbenden en de omgeving. Immers, het toepassen van een kwalitatieve beoordeling betekent ook het luisteren naar geluiden uit de (directe) omgeving. Ook de belangen van derden moeten worden afgewogen. In hoofdstuk 7 wordt hier verder op ingegaan.



4.4 Vroegtijdig aan tafel

Naast een verandering in houding en rol is het ook belangrijk dat we vroegtijdig in overleg treden met initiatiefnemers/eigenaren. Hoe eerder de gemeente aan tafel komt hoe eenvoudiger het is samen ideeën uit te werken en waar nodig aan te passen zodat het plan een toegevoegde waarde heeft en uitvoerbaar is naar tevredenheid van iedereen. Hiertoe is het van belang dat door eerlijke en genuanceerde informatieverstrekking reële verwachtingen bij initiatiefnemers (eigenaren) ontstaan.

Bij vroegtijdig contact kunnen we eigenaren ook informeren over kansen en mogelijkheden voor herbestemming, het financieren van sloop en subsidiemogelijkheden. Hiermee proberen we de eigenaren zo vroeg mogelijk inzicht te verschaffen. Een agrariër die nog gaat stoppen kan daar in het proces van bedrijfsbeëindiging al rekening mee houden.

In Meierijstad bieden we (voormalige) veehouders al de mogelijkheid om vroegtijdig in gesprek te komen. Dit gaat aan de hand van zogenaamde keukentafelgesprekken. Een deel van de (voormalige) veehouders hebben we al gesproken. Deze gesprekken hebben een vrijblijvend en informeel karakter. Deze werkmethode (informeel) blijkt goed werkbaar, omdat initiatiefnemers/eigenaren vaak nog zoekende zijn en nog niet helder hebben wat ze precies willen en wat er allemaal kan. Er is eerder behoefte aan iemand die meedenkt en informatie verstrekt en ze helpt in hun zoektocht.

In algemene zin willen we initiatiefnemers/eigenaren de mogelijkheid geven om naast een officieel principeverzoek ook een informeel intakegesprek aan te gaan. Dit idee is in hoofdstuk 8 nader uitgewerkt.

5

Omgeving is leidend

- 5.1 Functietypen
- 5.2 Gebiedstypen
- 5.3 Impact op de (directe) omgeving

Bij de beoordeling van initiatieven moet als eerste worden bekeken of een initiatief passend is in de omgeving. Dit is van meerdere factoren afhankelijk. Allereerst moet de functie passen in het buitengebied. Daarbij maken we onderscheid in gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Hier wordt in paragraaf 5.1 naar gekeken. Ten tweede moet de functie passen in de ontwikkelingsrichting voor een bepaald gebied (gebiedsgerichte aanpak). Daarbij maken we onderscheid in drie gebiedstypen. Hier wordt in paragraaf 5.2 naar gekeken. Als laatste moet de aard en omvang van de functie passen in de (directe) omgeving. Daarbij wordt gekeken naar de impact. Dit komt in paragraaf 5.3 ter sprake.

5.1 Functietypen

Titel van dit rapport is kansen voor kwaliteit. Daarbij willen we ruimte geven aan nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, die qua aard en schaal passen in het buitengebied. Ook functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn, moeten een plek kunnen krijgen in het buitengebied, mits ze niet concurreren met functies op de bedrijventerreinen of in de centra. In dit geval maken we onderscheid in drie functietypen:

1. Gebiedsgebonden functies;
2. Gebiedspassende functies;
3. Gebiedsstrijdige functies.

5.1.1 Gebiedsgebonden functies

Gebiedsgebonden functies zijn functies die een zekere relatie met het buitengebied hebben of die vanouds aan het buitengebied gerelateerd worden. Onder deze categorie scharen we de agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven en de recreatieve functies.

Agrarisch verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven

Dit zijn bedrijven die diensten leveren aan of een nauwe relatie hebben met de agrarische sector en daarom passen in het buitengebied. Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is geheel of in overwegende mate gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het bewerken, vervoeren en verhandelen van agrarische producten. Voorbeelden zijn loonwerkbedrijven en veehandelsbedrijven. Een agrarisch-verwant bedrijf is geheel of in overwegende mate gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden. Voorbeelden zijn hoveniersbedrijven en dierenpensions.

Recreatieve functies

Het beleid voor recreatie is opgenomen in de 'Visie recreatie en toerisme Meierijstad'. Het beleid biedt kansen voor versterking van de recreatieve functie in het buitengebied. Daarbij gaat het om kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Het aantal recreatieve functies moet in verhouding zijn met andere functies en die niet in de weg staan. Belangrijk uitgangspunt voor recreatie is het verantwoord (door)ontwikkelen van bestaande bedrijven en nieuwe initiatieven die onderscheidend en vernieuwend zijn.

5.1.2 Gebiedspassende functies

Gebiedspassende functies zijn functies die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied. We sluiten gebiedspassende functies niet uit, maar er wordt wel kritischer getoetst op kwaliteit.

Vestiging op een voormalige agrarische locatie is toelaatbaar voor zover de aard en schaal van die bedrijven niet voorschrijven dat deze op een bedrijventerrein of in het centrum thuishoren. Gedacht kan worden aan dienstverlening en ambachtelijke werkplaatsen zoals als timmerbedrijven en metaalbewerking, mits niet te groot-schalig en passend in de omgeving.

Bepaalde bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau in de kernen van Meierijstad. Winkels, dienstverlenende kantoren met baliefunctie en eerstelijnsgezondheidszorg zijn bij voorkeur in het stedelijk gebied gevestigd, in de nabijheid van het gros van de bewoners. Kleinschalige, aan de reguliere bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel kan wel in het buitengebied, zeker als de recreatieve meerwaarde heeft. De provinciale Interim omgevingsverordening beperkt dergelijke detailhandel al voldoende in oppervlakte.

Op het moment dat bedrijven niet meer in het buitengebied passen als gevolg van aard en omvang en/of milieueisen, moeten ze alsnog verhuizen naar een bedrijventerrein. Maatwerk mag niet leiden tot verruiming van bebouwde oppervlakten daar waar verplaatsing naar een bedrijventerrein (door de omgeving) gewenst is. Dat betekent dat we de regie moeten houden op de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven in het buitengebied in relatie tot mogelijkheden op bedrijventerreinen. In voorkomende gevallen is het lastig verplaatsing te eisen naar een bedrijventerrein vanwege gedane investeringen op deze locatie in het buitengebied.

Verplaatsing wordt dan vaak gezien als kapitaalvernietiging. Een en ander vraagt dus aan de voorkant een goede regie en communicatie. Bijvoorbeeld door een eindsituatie vast te leggen. Dan weten initiatiefnemers vooraf waar ze aan toe zijn.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de zorg- en maatschappelijke functies, wonen en niet-agrarische bedrijven.

Zorg- en maatschappelijke functies

De vraag naar zorg- en maatschappelijke functies in het buitengebied neemt toe. Er dient een afweging gemaakt te worden of iedere gevraagde zorg- en maatschappelijke functie passend en/of gewenst is in het buitengebied en op welke plek we die willen toestaan. Als we kijken om welke functies het gaat, dan zijn dat met name functies waarbij dagbesteding, wonen met zorg of kinderopvang gerealiseerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan zorgboerderijen en beschermd wonen voor mensen met een beperking.

Net als recreatie kunnen ook zorg- en maatschappelijke functies nieuwe economische dragers zijn in ons buitengebied. In sommige gevallen kunnen deze functies een rol vervullen in de verbrede landbouw, zodat het voor de agrariër aantrekkelijker en ook financieel draaglijk te houden blijft om het bedrijf voort te zetten. Soms kan zelfs een volledige omschakeling tot de mogelijkheden behoren. Tegelijkertijd kunnen (vooral) solitaire zorg- en maatschappelijke functies ertoe leiden dat omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden. In gebieden waar de agrarische sector nog prominent aanwezig is en waar sprake is van een overbelasting als het gaat om geur en fijn stof, is de vestiging van solitaire zorg- en maatschappelijke functies om die reden doorgaans niet haalbaar en ongewenst.

Wonen

Het toevoegen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied vormt vaak een belangrijke economische component van een nieuwe ontwikkeling. Dit kan zijn de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of het toevoegen van een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning. Voor het buitengebied wordt een beperkt aantal woningen gereserveerd.

Er wordt, zo veel als mogelijk, gestuurd op andere oplossingen dan woningbouw.

Niet-agrarische bedrijven

Het buitengebied is niet bedoeld voor bedrijven die vanwege hun uitstraling en milieuhinder op een bedrijventerrein horen. Niet-agrarische bedrijven die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenre-

dige hinder naar de omgeving veroorzaken (geen bedrijven met een baliefunctie, geen bedrijven met grote of verlichte buitenreclame) kunnen wel eventueel in het buitengebied gevestigd worden. Voorbeelden toelaatbare bedrijven zijn (kleinschalige) ambachtelijke bedrijven (bewerking en vervaardiging van producten en materialen), stalling van voertuig(en) en benodigdheden terwijl de werkzaamheden elders worden uitgevoerd (veelal zzp-ers) en startende ondernemers, waarvoor een bedrijventerrein geen logische plek is.

Onder voorwaarden is het ook mogelijk om meerdere (kleinschalige) niet-agrarische bedrijven toe te staan op één vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Bijvoorbeeld door het samenbrengen van meerdere bedrijven in één bedrijfsverzamelgebouw die in elkaars verlengde liggen of elkaar versterken. We sluiten dit niet meer op voorhand uit, zolang zich dit nu en in de toekomst presenteert als één bedrijf. Aard en omvang van toe te laten bedrijvigheid alsmede de borging ervan, vormen hierbij belangrijke aandachtspunten.

Statische opslag

Statische opslag heeft een beperkte ruimtelijke uitstraling. Op dit moment laten we uitsluitend de stalling van caravans, campers etc. onder deze categorie vallen. Echter zijn er ook andere goederen die niet regelmatig hoeven te worden verplaatst. Hiervoor willen we ook ruimte bieden, mits ook aangetoond kan worden dat de opslag een statisch karakter heeft.

Opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

Bij twijfel is het raadzaam initiatiefnemer aan te laten tonen dat er sprake is van een concreet plan en een daadwerkelijke bedrijfsmatige activiteit. Dit om te voorkomen dat alleen op papier wordt aangegeven dat stallen gebruikt gaan worden voor statische opslag om zo minder te moeten slopen.

5.1.3 Gebiedsrijdige functies

Gebiedsrijdige functies zijn niet toegestaan, ongeacht de omvang of investering die de initiatiefnemer wil doen in kwaliteit:

1. Detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel zoals verkoop van streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten alsmede internetverkoop;

2. Showrooms;
3. Kantoren met baliefunctie;
4. Bedrijven met een industriële uitstraling c.q. bedrijven die qua aard en omvang thuishoren op een bedrijven-terrein;
5. Bedrijven die veel verkeer genereren, zoals logistieke bedrijven;
6. Op zichzelf staande mestbewerking en/of -verwerking;
7. Structurele buitenopslag en grootschalige (licht) reclame.

Detailhandel

Detailhandel is uitgesloten. Er gelden twee uitzonderingen. Dit betreft ondergeschikte detailhandel, waarvoor in aansluiting op de provinciale Interim omgevingsverordening een maximale oppervlakte van 200 m² geldt. Ook behoort internetverkoop tot de mogelijkheden. Onder internetverkoop verstaan we het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom en het ter plaatse afhalen van goederen.

5.2 Gebiedstypen

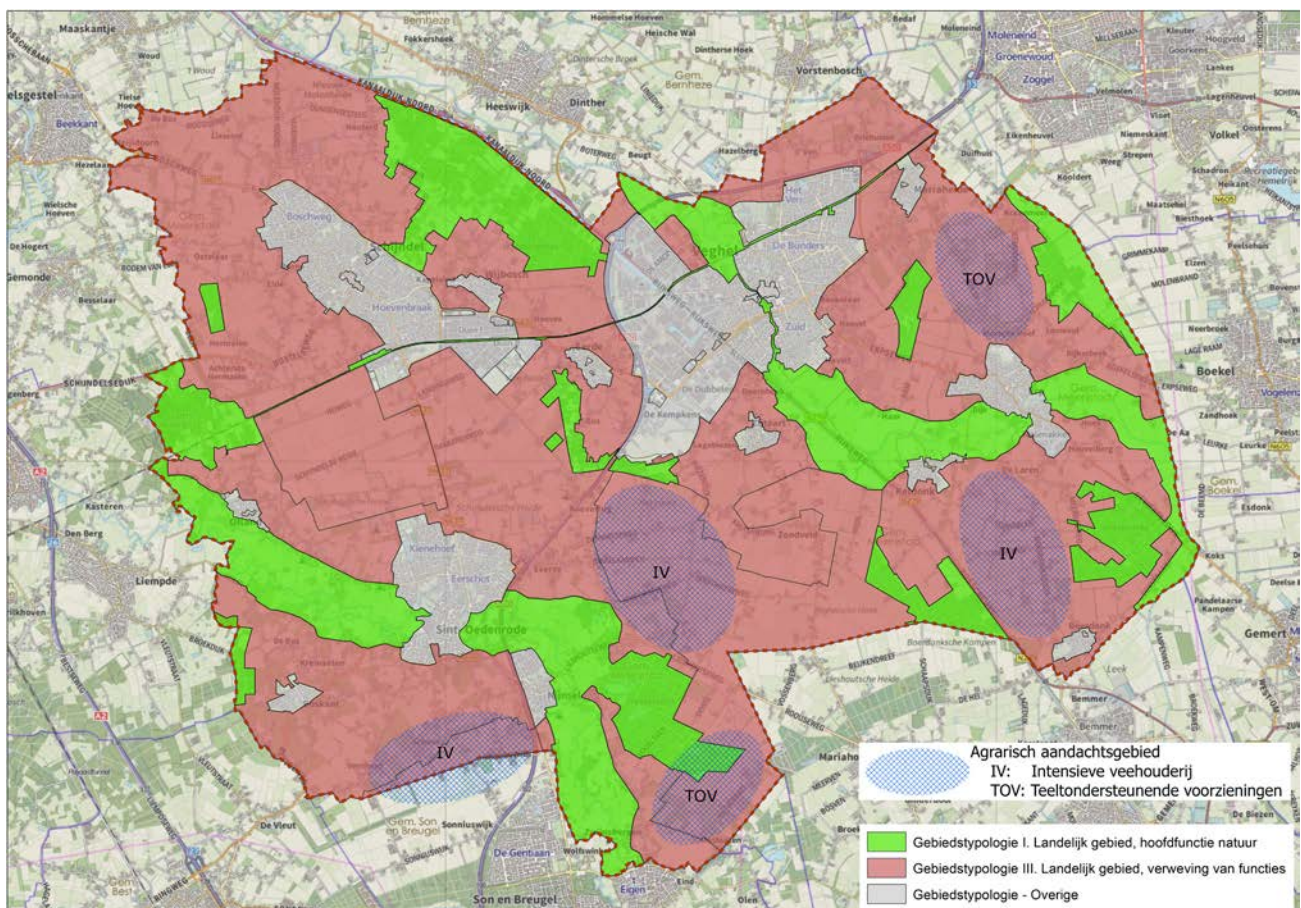
Het buitengebied van Meierijstad is groot en divers. Dit buitengebied kent verschillende type gebieden. Gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw, gebieden die belangrijk zijn voor natuur en recreatie en gebieden waar

landbouw en andere functies zoals wonen en recreatie naast elkaar voorkomen. Belangrijk voor het toelaten van een bepaalde functie is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de vrijkomende locatie ligt. In Meierijstad onderscheiden we op hoofdlijnen de volgende drie gebiedstypen:

1. Agrarisch
2. Verweving van functies
3. Natuur en recreatie

Bij deze indeling is gekeken naar de meest aanwezige functie en de begrenzing van de landschapstypen (beekdalen, jonge heideontginningen, boscomplexen, enz.) zoals opgenomen in de Landschapsanalyse Meierijstad. De begrenzing van 'natuur en recreatie' komt veelal overeen met de beekdalen, boscomplexen en beboste stuifzandduinen. De begrenzing van 'agrarisch' valt voor een deel samen met de jonge heideontginningen. Voor de oude ontginningen en de jonge broekontginningen geldt overwegend 'verweving van functies'. Zie onderstaande kaart en bijlage 1 ter illustratie van de gebiedsindeling. De indeling kan mogelijk in de toekomst nog wijzigen. Deze wijziging krijgt dan zijn beslag in de ophanden zijnde Omgevingsvisie Meierijstad.

Hierna worden de verschillende gebiedstypen nader toegelicht. Daarbij wordt ook aangehaald welke functies wel of niet passen.



5.2.1 Agrarisch

Het gebiedstype 'agrarisch' wordt gekenmerkt door een concentratie van (intensieve) veehouderijen. Belangrijkste doel voor dit gebiedstype is het bieden van een blijvend duurzaam perspectief voor de (intensieve) veehouderij. De bedrijfsontwikkeling van deze (intensieve) veehouderijen staat – met inachtneming van de regelgeving - voorop. In deze gebieden zijn we terughoudend met de toevoeging van een geurgevoelig object, zoals een woning of een recreatieve functie, omdat die een mogelijke belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelpotentieel van de omliggende (intensieve) veehouderijen. Daarbij is door de concentratie van (intensieve) veehouderijen het gebied ook minder geschikt voor de toevoeging van een geurgevoelig object. Dat betekent ook dat als er een (intensieve) veehouderij stopt binnen dit gebiedstype, het gebruik bij voorkeur agrarisch blijft. Uiteraard zijn er altijd uitzonderingen mogelijk, maar in principe is een niet-agrarische ontwikkeling niet passend.

5.2.2 Verweving van functies

Ook binnen het gebiedstype 'verweving van functies' speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied 'verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar de paragrafen 5.1 en 5.3.

5.2.3 Natuur en recreatie

Het gebiedstype 'natuur en recreatie' omvat alle grote natuur- en bosgebieden. Binnen dit gebiedstype ligt de focus op behouden en versterken van deze natuur- en bosgebieden. Soms zijn binnen dit gebied woningen of andere functies aanwezig, maar deze functies zijn in principe ondergeschikt. Of een nieuwe functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt voor een belangrijk deel af van de impact op de aanwezige natuur. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.3 Impact op de (directe) omgeving

In paragraaf 5.1 hebben we gekeken naar de verschillende mogelijke functies (functietypen) in het buitengebied. In paragraaf 5.2 hebben we gekeken naar de verschillende gebieden (gebiedstypen) in het buitengebied. Deze functien- en gebiedstypen zeggen nog niks over de daadwerkelijke impact van een functie op de (directe) omgeving. Hier wordt in deze paragraaf naar gekeken. Daarbij wordt gewerkt met zogenaamde open kwalitatieve normen. Er wordt geen beperking opgelegd in maatvoering, milieucategorie en ligging binnen een bebouwingsconcentratie. De impact op de (directe) omgeving is bepalend.

5.3.1 Geen beperking in maatvoering

Bij de beoordeling van een initiatief wordt doorgaans als eerste gekeken naar de maatvoering. Echter maatvoering is subjectief. De omvang van de bebouwing of het bouwperceel zegt niet altijd iets over de impact van de beoogde functie. Meer bepalende factoren zijn de effecten (geluid, geur, enz) op gevoelige functies, de verkeersaantrekkende werking en de ligging ten opzichte van het stedelijk gebied of een natuurgebied.

In de provinciale Verordening ruimte was voor veel functies opgenomen dat de omvang van een bouwperceel niet meer mocht bedragen dan 5.000 m². Deze omvang werd voor sommige situaties als te beperkend ervaren. Daarbij waren er ook situaties waar die omvang als te ruim werd geoordeeld. Vandaar dat in de provinciale Interim omgevingsverordening geen maximale omvang is opgenomen voor de bebouwing en het bouwperceel. Gemeente Meierijstad gaat hier in mee en legt – op voorhand - geen beperking op in maatvoering. De impact op de (directe) omgeving en de ruimtelijke kwaliteit zijn in dit geval leidend.

5.3.2 Geen beperking in milieucategorie

De (directe) omgeving is leidend voor de beoordeling van een initiatief. Dit betekent dat op een vrijkomende locatie in directe nabijheid van een gevoelige functie in principe alleen functies in een lage milieucategorie (1 en 2) zijn toegestaan. Daarentegen zijn er ook vrijkomende locaties in het buitengebied die relatief solitair liggen. Geen nabijheid van gevoelige functies. Op deze locaties zijn uitgaand van de (directe) omgeving misschien ook wel functies met een hogere milieucategorie (3.1 of 3.2) mogelijk.

Het toepassen van een kwalitatieve beoordeling in plaats van de kwantitatieve beoordeling betekent dat er in principe geen beperking in milieucategorie nodig is. De aanvaardbaarheid hangt af van de (directe) omgeving. We kiezen er daarom voor om op voorhand geen beperking in milieucategorie op te leggen. Dit sluit ook aan op het provinciale beleid, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Met de komst van de Omgevingswet verdwijnt de bedrijven- en milieuzonering van de VNG en wordt maatwerk in deze vereist.

Dit betekent dat in een bepaald gebied, zoals opgenomen in paragraaf 5.2, niet overal dezelfde mogelijkheden gelden. Het kan zomaar zijn dat een bepaalde functie op een vrijkomende (agrarische) bedrijfslocatie aanvaardbaar is, maar dat deze functie op een vrijkomende (agrarische) bedrijfslocatie 400 meter verderop als niet aanvaardbaar wordt beoordeeld. Zo kan binnen gebiedstype 'verweving van functies' het wegprofiel, al dan niet in combinatie met

de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden, doorslaggevend zijn voor het toelaten van bepaalde functies. De inzet van een extra kwaliteitsimpuls, zoals opgenomen in hoofdstuk 6, gaat hier ook geen verandering in brengen.

5.3.3 Geen onderscheid bebouwingsconcentraties en overig buitengebied

De voormalige gemeenten Sint-Oedenrode en Schijndel maakten voor de herbestemmingsmogelijkheden onderscheid tussen bedrijfslocaties in bebouwingsconcentraties en bedrijfslocaties er buiten. Binnen de bebouwingsconcentraties lagen meer herbestemmingsmogelijkheden. Uitgangspunt van het onderhavige rapport is de maatwerkbenadering. Dit betekent dat we per bedrijfslocatie een individuele afweging maken. Het is daarom niet evident om een onderscheid aan te brengen. Vandaar dat de begrenzing van de bebouwingsconcentraties wordt losgelaten. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor herbestemming buiten de voorheen aangewezen bebouwingsconcentraties.

5.3.4 Hoe bepalen we de impact?

De aanvaardbaarheid van een initiatief is afhankelijk van de impact van de nieuwe activiteit. Voor het bepalen van deze impact kijken we naar de effecten van de beoogde activiteit op de ondergrond (bodem, grondwater en archeologische waarden), de netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en de occupatie (ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik).

Voor de beoordeling van de effecten moeten we in ieder geval het volgende weten:

- Wat is de omvang van de beoogde functie;
- Wat is de aard van de beoogde functie;
- Wat is de aard van de (directe) omgeving;
- Wat is de uitstraling van de beoogde functie

Ad a. Omvang van de beoogde functie

Belangrijk in het kunnen bepalen van de impact is het noodzakelijke ruimtebeslag (bedrijfsbebouwing en buitenruimte bij bijvoorbeeld opslag/terras/buitenruimte). Hoeveel vierkante meter bebouwing en buitenruimte is nodig? Daarbij moeten we afwegen of de omvang van de bebouwing en bijbehorende buitenruimte past binnen de schaal van het landschap en de karakteristiek (uitstraling) van de directe omgeving.

Ad b. Aard van de beoogde functie en mogelijke hinder

Elke functie heeft een bepaald effect op de (directe) omgeving. Dit effect hangt veelal samen met de aard van de beoogde functie. De volgende twee vragen zijn doorslaggevend:

- Is er milieuhinder op nabijgelegen gevoelige functies te verwachten? Onder andere geluid, geur, stof, licht en trillingen als gevolg van de activiteiten op de locatie (bv. werken met machines, laden en lossen, bewerking van producten). Voorlopig vertrekpunt voor deze beoordeling zijn de richtafstanden, zoals opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Zoals eerder aangegeven gaat de genoemde publicatie verdwijnen. In plaats hiervan zal gewerkt gaan worden met de Staalkaart bedrijfsmatige activiteiten. Deze biedt een nieuwe aanpak hoe bedrijfsmatige activiteiten evenwichtig toe te delen zijn aan locaties.
- Is er een kans dat er problemen gaan ontstaan met de verkeersafwikkeling? Om dit te kunnen bepalen willen we weten wat de frequentie van de verkeersbewegingen gaat zijn, wat voor voertuigen we kunnen verwachten (o.a. bij laden en lossen) en of de huidige infrastructuur geschikt is voor de verwachte verkeersbewegingen. Hierbij dient ook de verkeersveiligheid betrokken te worden. De breedte en inrichting van de infrastructuur dient berekend te zijn op voertuigen die op vrijkomende locatie komen, ook in relatie tot de andere weggebruikers. Dit leidt ertoe dat doorgaans functies (bedrijven) met een grote verkeersaantrekkende werking of die gebruik maken van grote voertuigen alleen langs doorgaande wegen met een robuuster profiel en al dan niet met vrijliggend fietspad mogelijk zijn. Een toename van grote voertuigen door de bebouwde kom vinden we ook niet wenselijk. Waar nodig dient de initiatiefnemer de verkeerskundige effecten aan te tonen met een verkeerskundig onderzoek.

Ad c. Aard van de (directe) omgeving

Is er sprake van een rustige woonomgeving of een gemengd gebied. Zijn er negatieve effecten op omgevingskwaliteiten te verwachten? Hoe is de ontsluitingsstructuur?

Ad d. Uitstraling van de beoogde functie

Hoe is de (beeld)kwaliteit van de bebouwing en uitstraling van het erf? Past de uitstraling (aard en omvang) van de nieuwe functie in het buitengebied?

5.3.5 Kunnen we nog bijsturen?

Het is mogelijk te sturen op de mate van impact van een initiatief waardoor aan een herontwikkeling medewerking verleend kan worden. Dit kan onder andere door:

- a. ontwerpprincipes te koppelen aan het initiatief. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de situering van geurgevoelige functie ten opzichte van een nabijgelegen agrarisch bedrijf waardoor het bedrijf niet wordt beperkt (in ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. de omvang van de nieuwe functie of het ruimtebeslag iets in te beperken en daarmee ook de impact.

5.4 Uitwerking randvoorwaarden.

In de voorgaande paragrafen hebben we gekeken naar de aspecten die van belang zijn voor de beoordeling of een initiatief passend is in de omgeving. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende schaalniveaus en functies. Dit onderscheid leidt tot de volgende driedeling met bijbehorende randvoorwaarden:

1. Randvoorwaarden vanuit de (directe) omgeving.

- a. Milieu: Er dient voldaan worden aan de op dat moment geldende wetgeving omtrent geluid, geur, luchtkwaliteit, gezondheid, externe veiligheid, archeologie etc;
- b. De ontwikkeling mag geen belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven en voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven;
- c. De ontwikkeling mag geen negatieve verkeerskundige effecten hebben;
- d. De ontwikkeling mag niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving;

2. Randvoorwaarden op locatieniveau

- a. Overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- b. Stedenbouwkundige uiterlijk van het perceel (gebouwen en buitenruimte) dient aan te sluiten bij de gewenste beeldkwaliteit;
- c. Er moet een (functionele) koppeling blijven tussen de woning en het nieuwe bedrijf;
- d. De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht;
- e. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is in beginsel niet toegestaan;
- f. Grootchalige (licht)reclame is in het buitengebied niet toegestaan;
- g. Het bouwvlak dient verkleind te worden met een bouwvlak op maat;

- h. Er dient sprake te zijn van zuinig (en zorgvuldig) ruimtegebruik.

3. Specifieke voorwaarden/criteria voor bepaalde functies

De bovenstaande randvoorwaarden worden in de navolgende paragrafen nader uitgewerkt

5.4.1 Randvoorwaarden vanuit de (directe) omgeving

Voldoen aan milieu wet- en regelgeving

Milieu is het geheel van voorwaarden en invloeden die voor het leven van mens, dier en plant en voor levensgemeenschappen van essentieel belang is. Het is de omgeving waarin men (mens, dier en plant) leven. Nederland kent veel milieuwetgeving waaraan nieuwe ruimtelijke plannen moeten voldoen. Deze onderdelen en wetgeving vormt voor de gemeente ook een belangrijk kader of een initiatief wel of niet kansrijk is op een bepaalde locatie. Ze bepalen uiteindelijk de uitvoerbaarheid van een initiatief. Van het gehele palet aan milieuaspecten (en bijbehorende wet- en regelgeving) die Nederland rijk is, zijn de volgende aspecten op voorhand van belang om te beschouwen bij een nieuw initiatief voor een VAB-locatie:

- a. Geluidhinder;
- b. Geurhinder;
- c. Luchtkwaliteit;
- d. Flora en fauna;
- e. Gezondheid;
- f. Cultuurhistorische- en archeologische waarden;
- g. Bodemkwaliteit;
- h. Water;
- i. Externe veiligheid;
- j. Lichthinder;
- k. Energietransitie;
- l. Klimaatadaptatie;
- m. Duurzaamheid.

We willen hiermee niet aangeven dat ieder aspect in de beginfase al onderzocht moet worden. Niet elk aspect is immers even relevant voor een bepaalde locatie of ontwikkeling. Een scan van de relevante onderdelen is wél van belang. Mocht een bepaald aspect cruciaal kunnen zijn voor de haalbaarheid van de ontwikkeling kan dat aspect in een vroeg stadium onderzocht worden.

Milieuozonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze milieuozonering dient aldus twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor milieugevoelige functies;
2. het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van vestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuozonering gehanteerd. Onder milieuozonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de milieuozonering wordt voorlopig gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie

Richtafstanden (in meters)		
Cat.	Rustige woonwijk/rustig buitengebied	Gemengd gebied
1.	10	0
2.	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6.	1.500	1.000

'Bedrijven en milieuozonering' (op te volgen door de zogenaamde Staalkaart bedrijfsmatige activiteiten). Er wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een

natuurgebied). Een rustig buitengebied is een buitengebied dat is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast woningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustig buitengebied. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'.

In het onderhavige kader wordt in eerste instantie uitgegaan van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering'.

Geen belemmering voor agrarische bedrijven

Bij het bepalen van eventuele belemmeringen dient niet alleen gekeken te worden naar de uitbreidingsruimte binnen het bouwvlak maar ook naar de redelijk te beschouwen potentiële ontwikkelruimte die de Verordening ruimte biedt. Denk niet alleen aan beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden door wetgeving op het gebied van geur en geluid maar ook door spuitzones en endotoxinen.

Geen onevenredige verkeerskundige effecten en parkeeroverlast

De ontsluiting en bereikbaarheid van een initiatief zijn van groot belang. Het ene initiatief heeft een grote verkeersaan-trekkende werking met veel zwaar verkeer en het andere initiatief juist weer alleen fietsers. Zonder meer dient op het eigen perceel ruimte te zijn om te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Daarnaast dient te worden bekeken of de verkeersgeneratie van een functie past op de huidige infrastructuur. Belangrijk daarbij is het type weg (zandpad, doorgaande weg, ontsluitingsweg etc.), maar ook de aanwezigheid van fietsers en wandelaars op of naast de wegen. De wegenstructuur moet de nieuwe functie kunnen dragen in praktische zin (niet dat wegen kapot

worden gereden), in veiligheidszin en in capaciteit. Bij het ene initiatief vergt dat meer voorwerk dan bij het andere. Daarnaast moet de parkeeropgave van het initiatief op een goede manier verwerkt kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeeropgave op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Van belang:

- voldoende restcapaciteit op de wegvakken en aanliggende kruispunten om een eventuele toename van de verkeersintensiteit op te vangen;
- verkeersveiligheid;
- breedte en inrichting van de infrastructuur dient berekend te zijn op voertuigen die op het perceel komen, ook in relatie tot de andere weggebruikers (bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking of die gebruik maken van grote voertuigen doorgaans alleen toelaatbaar langs doorgaande wegen);
- toename van vracht- en landbouwverkeer door de bebouwde kom is onwenselijk;
- in voorkomende gevallen dient de initiatiefnemer de verkeerskundige effecten aan te tonen met een verkeerskundig onderzoek.

Geen effecten op elders

Bij het maken van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied van de gemeente gaat het niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering en rekening houdend met andere functies in het gebied passen. Het is daarbij juist ook van belang om de effecten van die ontwikkeling elders bij de totstandkoming te betrekken. Het toelaten van bedrijven in het buitengebied heeft niet alleen effect vanuit milieu en mobiliteit op de omgeving maar kan ook leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Vanuit het karakter van voorzieningen zijn sommige voorzieningen meer passend in de directe omgeving van steden en dorpen omdat deze zich richten op dagelijkse dienstverlening, zoals sportvoorzieningen, kinderdagverblijven of kleinschalige detailhandel. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Voorzieningen die zich meer richten op recreatie lenen zich naar hun aard beter om juist in de nabijheid van fiets- en wandelroutes te vestigen of bij waterrecreatie.

Draagkracht van een gebied

De omliggende functies bepalen samen met de aanwezige waarden de draagkracht van een gebied. Wanneer veel gevoelige functies aanwezig zijn, kan een nieuwe functie niet zorgen voor een overlast gevende situatie. Er moet

goed bekeken worden of effecten acceptabel zijn, maatregelen noodzakelijk zijn en of te nemen maatregelen acceptabel zijn. Het kan best mogelijk zijn dat bijvoorbeeld een geluidswal zorgt voor voldoende afscherming ten aanzien van geluid, maar niet passend is in de landschappelijke of stedenbouwkundige structuur. Ondanks dat het effect is opgeheven, draagt het niet bij en/of pleegt het afbreuk aan de omgeving en is daarmee niet acceptabel.

5.4.2 Randvoorwaarden op locatieniveau

Overtollige bebouwing

Sluitstuk van een bij de omgeving passende omvang is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de ruimtelijke ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de gemaximeerde toegestane omvang. Het steeds opnieuw toestaan van uitbreiding leidt in het algemeen tot ongewenste situaties.

Overtollige bebouwing is bebouwing die na de functiewijziging geen concrete gebruiksfunctie meer heeft in relatie tot de nieuwe functie en/of de maximale omvang aan gebouwen voor de nieuwe functie overschrijdt. De noodzaak van (behoud van) de bebouwing dient worden aangetoond. Het bepalen wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Een uitzondering op de sloopbepaling is de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Beeldkwaliteit

De gemeente heeft in diverse (gebieds-)visies ruimtelijke structuren, gebiedskarakteristieken en streefbeelden beschreven. Deze geven richting aan de invulling van het erf en gebouwen. Nieuwe gebouwen moeten stedenbouwkundig een goede uitstraling hebben die past in de landelijke omgeving. Te denken valt aan grote voortuinen, duidelijke kappen en geen 'blokkendozen' zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Bij vervangende nieuwbouw is het gewenst om de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. De gemeente kan richtlijnen voor bebouwing, terreininrichting en erfbeplanting meegeven. Hierbij kan gedacht worden aan lagere bouwhoogtes dan het bestemmingsplan toestaat voor agrarische bedrijfsbebouwing omdat dit beter passender is in het buitengebied.

Koppeling tussen woning en bedrijf/functie

Dat betekent dat degene die het bedrijf heeft, ook in de woning woont. De bedrijfswoning mag niet verkocht of verhuurd worden aan derden en/of voorzien worden van een eigen bestemming. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing toch is of wordt vervreemd.

Geen buitenopslag

Insteek is dat de opslag van materialen in beginsel geheel inpandig plaatsvindt. Bedrijfstechnisch is dat niet altijd (geheel) gewenst of mogelijk. Buitenopslag hoeft niet altijd een probleem te zijn, mits deze aan het zicht wordt onttrokken. Bijvoorbeeld door een erfbeplanting met gebiedseigen beplanting. Buitenopslag voor de voorgevel en aan de straatzijde is niet toegestaan. Wanneer sprake is van meerdere bedrijfswagens, werktuigen e.d. is het gewenst dat ook de buitenstalling hiervan goed landschappelijk wordt ingepast. Dit moet deel uitmaken van het inrichtingsplan.

Behoud waardevolle zichtlijnen

Bij herontwikkeling verdient het behoud van waardevolle onbebouwde ruimtes en zichtlijnen extra aandacht. Ook te denken aan akkerranden en sloten die biodiversiteit en waterbeheer kunnen ondersteunen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik. Dat wil zeggen dat nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Dat betekent ook dat een nieuw initiatief voor een VAB-locatie die het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) mogelijk maakt minder wenselijk zijn. Er is namelijk voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties. Dat wil niet zeggen dat nieuwbouw niet mogelijk is. In het beginsel gaat het altijd om hergebruik, er kan nieuwbouw plaatsvinden, mits bijvoorbeeld de huidige bebouwing wordt gesloopt en aanvullende kwaliteitsmaatregelen worden genomen. Daarnaast moeten nieuwe initiatieven zorgen voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

5.4.3 Specifieke randvoorwaarden voor bepaalde functies

Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is bij een aantal bedrijven groot en er wordt vaak gebruikgemaakt van grote voertuigen en/of langzaam rijdende voertuigen. Dit geldt vooral bij loonwerkbedrijven. De vestigingslocatie moet met name in relatie tot de wegcapaciteit en verkeersveiligheid afgewogen worden.

Wel of niet buitengebied gebonden

Het traditionele loonwerkbedrijf, met voornamelijk de agrariër als klant, is zich de afgelopen jaren steeds meer gaan richten op aanvullende diensten zoals grond-, weg- en waterwerken. Dergelijke diensten zijn minder aan

het buitengebied gebonden en de klant bevindt zich niet altijd meer in dit buitengebied. Het is lastig te beoordelen wanneer een dergelijke bedrijf niet meer thuishoort in het buitengebied maar beter past op een bedrijventerrein. Hierbij speelt het gebruik van grote of langzaam rijdende voertuigen en de verkeersafwikkeling via de bebouwde kom een belangrijk aspect.

Niet-agrarische bedrijven

Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is in beginsel mogelijk met meerdere (kleinschalige) functies. Het is echter niet mogelijk en gewenst hiervoor aparte bestemmingen op te nemen. Er moet sprake zijn van één (hoofd)bestemming, en dus één bedrijfswoning, met de optie van meerdere aanduidingen indien de aard van de bedrijvigheid het wenselijk maakt dit vast te leggen.

Recreatie

Cumulatie van recreatieve voorzieningen

De gevolgen van een individuele recreatieve voorziening kunnen beperkt zijn. Echter dient zeker bij meerdere recreatievoorzieningen in een recreatief interessant gebied aandacht te zijn voor de draagkracht van het gebied bij cumulatie van alle voorzieningen tezamen. Meer bezoekers trekken moet op een duurzame en volhoudbare manier die past bij het karakter van het gebied.

Veterinaire aspecten

Bij kinderboerderijen vormen veterinaire aspecten een aandachtspunt, ook ten opzichte van bestaande veehouderijen.

Maatschappelijke functies (Woonzorg)

Gevoelige functie

Nachtopvang en dagbesteding van zorgbehoevenden worden beschouwd gevoelige functies. Dus het niet belemmeren van de omliggende agrarische bedrijven en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat zijn aandachtspunten.

Kleinschaligheid

Om de zorgfunctie ook daadwerkelijk onderscheidend te laten zijn aan bestaande functies in de kern dient de voorziening kleinschalig te zijn. Grootschalige functies passen qua schaal ook niet in het buitengebied. Om wat meer houvast te geven aan het begrip kleinschaligheid kan aangesloten worden bij de definitie van kleinschalige woonvoorzieningen vanuit voorheen de AWBZ en nu de WLZ, die een kleinschalige woonvoorziening ziet als een voorziening voor 3 tot 26 personen.

Zorgindicatie

Bij wonen met zorg dient aandacht te zijn voor het voorkomen van oneigenlijke woningsplitsing en bewoning door mensen zonder zorgbehoeften.

Bereikbaarheid

Aandacht voor bereikbaarheid waaronder (ontbreken) trottoir, fietspad, soms ook straatverlichting en bereikbaarheid via het openbaar vervoer.

Maatschappelijke functies (Kinderopvang/dagbesteding)

Verkeersaantrekkelijke werking

Zowel kinderopvang als dagbesteding vormt de verkeersaantrekkelijke werking en bijkomende parkeerdruk een aandachtspunt.

Statische opslag

Concreet plan

Bij twijfel is het raadzaam initiatiefnemer aan te laten tonen dat er sprake is van een concreet plan en een daadwerkelijke bedrijfsmatige activiteit. Dit om te voorkomen dat alleen op papier wordt aangegeven dat stallen gebruikt gaan worden voor statische opslag om zo minder te moeten slopen.

Wonen

Geurhinder, luchtkwaliteit en endotoxinen vaak struikelblok

Bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met name geurhinder vormt hierbij regelmatig een struikelblok. Om kosten te voorkomen is het raadzaam eerst onderzoeken te laten verrichten naar de voorgrond- en achtergrondbelas-

ting geurhinder en luchtkwaliteit. Ook fijnstof en endotoxinen leiden er steeds vaker toe dat geen medewerking verleend kan worden.

Verbrede landbouw en nevenactiviteiten

Nevenfunctie of hoofdfunctie

Indien een nevenfunctie goed loopt zie je vaak een verschuiving plaatsvinden. De agrarische tak wordt steeds verder afgebouwd en nevenfunctie wordt op een gegeven moment groter dan de agrarische tak. Het beoordelen van welke functie de hoofdfunctie is, is lastig. De verschuiving is eigenlijk vooral een planologisch probleem omdat het perceel niet meer op de juiste wijze bestemd is.

Nevenfunctie toetsen als vervolgfunctie

Regelmatig wordt uiteindelijk het agrarische bedrijf beëindigd en gaat de ondernemer alleen verder met de niet-agrarische activiteit die eerst aangemerkt werd als nevenfunctie. De ruimtelijke effecten van de niet-agrarische functies blijven gelijk indien de activiteit niet wordt vergroot. Dit kan dus niet als argument gebruikt worden voor een weigering naar het voorzetten van de nevenfunctie als zelfstandige vervolgfunctie. Bovendien is handhaving op dit punt lastig, omdat het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie vaak geleidelijk verloopt en dat doorgaans niet wordt gemeld. Daarom wordt bij het beoordelen van nevenfuncties gezien of functie als zelfstandige vervolgfunctie passend is na beëindiging van het agrarische bedrijf en in welke omvang.

Cumulatie

Meerdere nevenactiviteiten kunnen in beginsel naast elkaar op een perceel worden gevestigd.



6

Kwaliteitsimpuls is vereist

- 6.1 Wat is een kwaliteitsimpuls?
- 6.2 Hoe beoordelen we de kwaliteitsimpuls?
- 6.3 Sloop als kwaliteitsimpuls

Zoals in hoofdstuk 5 aangegeven is de (directe) omgeving leidend voor de beoordeling van een initiatief. Een initiatief mag geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de (directe) omgeving. Naast deze omgevingsscan vinden wij het van groot belang dat er ook wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls. Er zijn veel mogelijkheden om deze kwaliteitsimpuls vorm te geven.

6.1 Wat is een kwaliteitsimpuls?

Herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing is altijd gebonden aan een kwaliteitsimpuls. Een kwaliteitsimpuls is een handeling met als effect de verbetering van de kwaliteit. In dit geval maken we onderscheid in een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsprestatie.

Basisinspanning

De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Die basisinspanning is afhankelijk van de functie in relatie tot de omgeving. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere landschappelijke inpassing vereist. Dat kan tot uitdrukking komen in de landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en/of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Ook compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving (bijvoorbeeld van effecten op de waterhuishouding of het milieu), behoren tot de basisinspanning.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Naast de basisinspanning geldt er voor sommige ontwikkelingen ook een aanvullende kwaliteitsprestatie. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestatie is maatwerk. Met een integrale benadering van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving kunnen kansen onderkend worden die leiden tot een versterking van de (ruimtelijke) kwaliteit. Zonder hier een uitputtende opsomming te geven kan gedacht worden aan:

1. het slopen van (overtollige) bebouwing;
2. het wegnemen van verharding;
3. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
4. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
5. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;

6. een bijdrage aan recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen van wandel-, fiets- en ruitersporen, het openstellen van privébezit voor derden, het realiseren van natuurbelevingsplekken, het verbeteren van de dorpsranden en nieuwe vormen van recreatief medegebruik;
7. de toepassing van hoogwaardige stedenbouw/vernieuwende architectuur;
8. Extra inspanningen ten aanzien van klimaatadaptatie en/of duurzaamheid.

Gemeente Meierijstad gaat actief meedenken met de initiatiefnemer over de aanvullende kwaliteitsprestatie. Sloop van overtollige bebouwing vraagt, vanwege de zeer grote opgave binnen Meierijstad, extra aandacht. Mogelijkheden tot het ondersteunen van die sloopopgave worden nader uitgewerkt. In paragraaf 6.3 gaan we hierop in.

Een aanvullende kwaliteitsprestatie op de vrijkomende (agrarische) locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen erf of de directe omgeving te investeren, zal betaling aan een fonds plaatsvinden. Uit dit fonds kunnen maatregelen die (ruimtelijke) kwaliteit op een andere plaats in het buitengebied verbeteren, worden gefinancierd.

Actiepunt 1

Instellen gemeentelijk fonds voor de aanvullende kwaliteitsprestatie en het fonds gebruiken om elders in het buitengebied een kwaliteitsprestatie te leveren.

Leegstand treft ook meer en meer cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en erven. Ter behoud van deze waardevolle bebouwing geven we extra ruimte aan hergebruik van deze panden. Tot nu toe lag de focus vooral op langgevelboerderijen. Maar ook andere bebouwing kan waardevol zijn op zichzelf of als ensemble. We gaan het inventariseren van ook deze waardevolle elementen actief oppakken. Dit betekent niet dat we de deur dichtgooien voor initiatieven rondom panden die niet als cultuurhistorisch waardevol zijn aangewezen omdat bijvoorbeeld veel oorspronkelijke elementen zijn verdwenen. Juist dan kan een ontwikkeling ervoor zorgen dat er financiële middelen vrijkomen om alle oorspronkelijke waardevolle elementen in ere te herstellen.

6.2 Hoe beoordelen we de kwaliteitsimpuls?

Het is op voorhand lastig te bepalen hoe hoog deze aanvullende kwaliteitsprestatie moet zijn. Echter voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestatie zijn de volgende drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedsgebonden of gebiedspassend;
2. wat is de aard en omvang van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Gebiedsgebonden of gebiedspassend

In hoofdstuk 5 hebben we het verschil aangegeven tussen gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies voor het buitengebied van Meierijstad. Het onderscheid in gebiedsgebonden en gebiedspassende functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de kwaliteit van de omgeving. Een gebiedsgebonden functie past in de doelstelling ofwel het ontwikkelingsperspectief van het buitengebied. De impact van een gebiedsgebonden functie is veelal kleiner dan die van een gebiedspassende functie, die in feite slechts gebruik maakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte.

Bij een gebiedspassende functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, e.d.). Hieruit volgt dat aan ontwikkelingsruimte voor een gebiedspassende functie een hogere aanvullende kwaliteitsprestatie gevraagd kan worden om een goede balans te bereiken.

Omvang en impact op de omgeving

De omvang van de functie op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestatie te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestatie om te zorgen voor een goede balans. Dit kan gekoppeld worden aan de waardestijging van gronden als gevolg van de herontwikkeling.

Eigen belang of bijdrage aan maatschappelijke doelen

Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan beschouwen we dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie. Als sprake is van een maatschappelijk belang dan is er een bijdrage vanuit de functie zelf aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het is geen aanleiding voor minder aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing, maar mogelijk dat de aanvullende kwaliteitsprestatie lager uitvalt.

Hiervoor zijn de variabelen besproken die van invloed zijn op de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsimpuls. Maar hoe is nu heel concreet de hoogte van de kwaliteitsprestatie of -investering te bepalen? Als het gaat om een basisinspanning, het meest simpele voorbeeld, dan gaat het in feite om ruimtelijke inpassing. Dat kan worden bepaald aan de hand van door de gemeente op te stellen richtlijnen voor landschappelijke inpassing. Voor de aanvullende kwaliteitsverbetering ligt toepassing van de forfaitaire methode in de rede. In dat geval zal de grondwaardevermeerdering basis zijn voor de uit te voeren aanvullende kwaliteitsprestatie. Bij de grondwaardebepaling en de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie wordt een relatie gelegd met de taxatiewaarden van het onroerend goed en de regeling Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten (STIKA).

Actiepunt 2

Opstellen richtlijnen voor landschappelijke inpassing met inachtneming van de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Landschapsanalyse van Meierijstad. Deze richtlijnen zijn bedoeld voor de beoordeling van de basisinspanning.

Actiepunt 3

Opstellen regeling 'Kwaliteitsverbetering', bedoeld voor de grondwaardebepaling en de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie. Deze regeling is bedoeld voor de beoordeling van de aanvullende kwaliteitsverbetering.

6.3 Sloop als kwaliteitsimpuls

Leegstand van stallen en schuren leidt, zoals uit hoofdstuk 2 is gebleken, tot ongewenste situaties.

In de wetenschap dat nieuwbouw van stallen op de overblijvende agrarische bedrijven gewoon doorgaat, groeit het besef dat een verdere versterking in het buitengebied de kwaliteit van de open ruimte onder druk zet. Naast transformatie en hergebruik wordt sloop van overtollige, niet karakteristieke gebouwen en sanering van asbesthoudende daken de komende jaren onvermijdelijk om het buitengebied vitaal te houden.

De hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing is te groot om allemaal te voorzien van een nieuwe functie. Sloop wordt dan ook een belangrijke opgave. Doordat sloop bijdraagt aan het behoud van het karakter van ons buitengebied willen we sloop graag stimuleren. We gaan sloop vooral stimuleren door het inzetten van beleidsmatige instrumenten. In veel situaties zal op grond van de regeling kwaliteitsverbetering sloop van overtollige bebouwing worden verplicht bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.

Daarnaast gaan wij actief meedenken met de initiatiefnemer over de noodzakelijke investering voor de kwaliteit en de invulling van de fysieke maatregelen. Zo kunnen wij sturen op een duidelijke landschapsstructuur in de gemeente die op groter vlak nog extra meerwaarde heeft door de verbinding van deze landschapselementen. Bij veel eigenaren is weerstand tegen sloop. Dit wordt onder andere ingegeven door de sloopkosten (ook fiscaal), het ontbreken van geld voor de sloop en de angst dat de mogelijkheden voor herbouw vervallen en het zicht op potentiële inkomsten verdwijnt. Daarnaast zijn de huidige planologische regelingen om het erf te ontwikkelen niet interessant genoeg gebleken. Vandaar dat we in Meierijstad de regelingen gaan verruimen. Hierbij gaan we aantal sloop stimuleringsmaatregelen doorvoeren. Hieronder volgt per maatregel een korte toelichting.

Benutten mogelijkheden in 'Verstedelijking afweegbaar'
De Interim omgevingsverordening bevat de mogelijkheid om nieuwe woningen te realiseren in het gebied met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Belangrijke voorwaarde is een kwaliteitsimpuls die gelijkwaardig is aan de waarde van een ruimte-voor-ruimte titel. Dit is op dit moment € 125.000,- excl. Btw. We gaan onderzoeken of het mogelijk is sloop te stimuleren door het opzetten van een soort van gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling. Een recht kan worden verkregen door sloop van grote oppervlakken voormalige bedrijfsbebouwing (zonder inlevering fosfaat).

Actiepunt 4
Starten onderzoek naar het opzetten van een gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling waarbij een koppeling wordt gelegd met de gemeentelijke woonvisie. Dit kan eventueel ook in samenspraak met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingsmaatschappij.

Aanpassen sloop-bonus regeling

De huidige bestemmingsplannen bieden de ruimte nieuwe bebouwing te realiseren, in ruil voor sloop van oude bebouwing. Dit kunnen bijgebouwen bij een woning zijn, maar ook gebouwen ten behoeve van een niet-agrarische functie. Voorwaarde in de huidige regeling is dat meer gebouwen worden gesloopt dan worden teruggebouwd.

In de huidige bestemmingsplannen voor het buitengebied is voor bijgebouwen bij woningen een maximum opgenomen. Zijn in de bestaande situatie meer bijgebouwen aanwezig dan kan bij sloop niet altijd dezelfde oppervlakte worden teruggebouwd. Er geldt een sloop-bonus regeling.

Bekend is dat sommige eigenaren oude gebouwen laten staan omdat zij bij vervangende nieuwbouw geen of minder oppervlak in willen leveren dan nu vereist is. Dat komt de ruimtelijke kwaliteit van het erf vaak niet ten goede. Het is denkbaar dat de huidige eis van bebouwingsreductie als onbedoeld effect heeft dat eigenaren in zijn geheel niet tot sloop overgaan.

Een versoepeling van de sloop-nieuwbouw verhouding zou dit kunnen oplossen. Het is zelfs voorstelbaar dat het geheel laten vervallen van de eis van bebouwingsreductie juist als effect heeft dat eigenaren vrijwillig oppervlak inleveren. Het ligt voor de hand in dat geval het bestaande bebouwingsoppervlak als maximum te handhaven om te voorkomen dat extra bebouwing wordt toegevoegd.

Eigenaren beschouwen de maximale 100 m² aan opstallen die mag blijven staan bij het omzetten naar een woonbestemming als veel te weinig. Er zijn bijvoorbeeld gebouwen nodig om machines te stallen die nodig zijn voor het onderhoud van de tuin en eventuele agrarische gronden of het hobbymatig houden van dieren.

Bij agrariërs ontbreekt het vaak aan financiële middelen voor sloop omdat eventuele opbrengsten uit de waardevermeerdering door de bestemmingswijziging pas vrijkomen bij een verkoop van de locatie. In het bestemmingsplan nemen we een sloopbonusregeling op voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar een bestemming 'Wonen' tot 300 m².

Anderzijds stimuleert het de sloop van bedrijfsbebouwing omdat initiatiefnemers voor sloop beloond worden. We hebben gezocht naar een goede verhouding van sloop versus extra ruimte waarbij we enerzijds rekening houden met de hoge sloopkosten en anderzijds er zorg voor dragen dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering. We houden een verhouding aan van 1:2.

Actiepunt 5
Versoepelen van de sloop-bonusregeling zoals opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen buitengebied.

Koppelen sloop aan locaties elders

Door een nieuwe ontwikkeling te koppelen aan de sloop, eventueel op een andere locatie, wordt een impuls gegeven aan de gewenste ontstening van het buitengebied. Waar nodig bij elkaar brengen van partijen met een sloopbehoefte en sloopvraag. Ten behoeve van een goede verhouding van sloop versus extra ruimte waarbij we enerzijds rekening houden met de hoge sloopkosten en anderzijds er zorg voor dragen dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering, kan een verhouding worden aangehouden van 1:2.

Aandachtspunten hierbij zijn onder andere: herbestemming slooplocatie en voorkomen dubbeltelling (herbestemming van die slooplocatie mag niet meer aangemerkt worden als zijnde kwaliteitsimpuls).

Fonds 'Omgevingskwaliteit' inzetten voor sloop

Daar waar de aanvullende kwaliteitsverbetering niet plaats kan vinden op het bouwperceel waar ontwikkelingsruimte geboden wordt aan niet-agrarische functies bestaat de mogelijkheid te storten in een gemeentelijk fonds. De desbetreffende bijdragen kunnen worden ingezet voor versterking van de omgevingskwaliteit waaronder sloop. Uit dit fonds kunnen onder meer sloopsubsidies worden verstrekt.

Sloopsubsidie

Voor sommige eigenaren is een tekort aan financiële middelen de reden dat overtollige bebouwing niet wordt gesloopt. Andere eigenaren ervaren de leegstaande bebouwing wellicht nog niet als een probleem waaraan zij geld willen uitgeven. Een subsidie kan een prikkel zijn die eigenaren tot sloop aanzet.

Om sloop aantrekkelijker te maken stelt de gemeente subsidie beschikbaar voor de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing.

Actiepunt 6

Starten onderzoek naar het Instellen van een subsidieregeling voor sloop van overtollige bebouwing en deze sloopsubsidie koppelen aan het fonds 'omgevingskwaliteit'.

Salderen bouwvlakken

Een blijvende agrariër gebruikt een leegkomend bouwvlak voor vergroting van het eigen bouwvlak, waarbij van het leegkomend bouwvlak alle bedrijfsbebouwing, op de bedrijfswoning na, wordt gesloopt en de bestemming wordt aangepast tot wonen.

Collectief slopen

Gedachte is dat collectief slopen schaalvoordelen oplevert. Staleigenaren vragen gezamenlijk een offerte aan bij sloopbedrijven. Door de grotere omvang van de opdracht kunnen sloopbedrijven efficiënter werken en dus meer slopen per geïnvesteerde euro.

Voorwaarde inzake sloop aan een omgevingsvergunning/planherziening

Aan een omgevingsvergunning/planherziening de voorwaarde opnemen dat sloop van gebouwen op nader aangegeven tijdstippen in de toekomst plaatsvindt.

Tijdelijke ontheffing met sloopvoorwaarde bij afloop van ontheffingstermijn

Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar, kan aanvrager in plaats van een bestemmingsplanherziening een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo bij het college indienen. De inhoudelijke voorwaarden voor deze aanvraag bij de beoordeling zijn hetzelfde als bij een herziening. De sloopvoorwaarde geldt dan bij afloop van de ontheffingstermijn. Het voordeel van deze mogelijkheid is echter dat er sprake is van een eenvoudiger én goedkopere procedure dan bij een herziening.

7

Afstemming is noodzaak

- 7.1 Omgevingsdialoog
- 7.2 Omgevingstafel

De herontwikkeling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie zorgt voor een verandering in de omgeving van burgers, bedrijven en andere belanghebbenden. Gemeente Meierijstad vindt het noodzakelijk dat omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig worden geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Hierdoor kunnen wensen en ideeën vanuit de omgeving zoveel mogelijk worden meegenomen. Dit is niet alleen bevorderlijk voor het draagvlak, in veel gevallen leidt het ook tot snellere procedures.

Door het betrekken van de omgeving als verplichting op te nemen, sluiten we aan op de ophanden zijnde Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht (burger)participatie, maar normeert deze niet.

Het betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kiest zelf voor de vorm. Dit kan uiteenlopen van gesprekken van de initiatiefnemer met omwonenden (hierna: omgevingsdialoog) of tot het organiseren van een zogenaamde omgevingstafel.

7.1 Omgevingsdialoog

We verwachten van iedere initiatiefnemer dat zij in gesprek gaan met hun directe omwonenden. We vinden het belangrijk dat de burens op de hoogte zijn van plannen en niet “geconfronteerd” worden met nieuwe ontwikkelingen als het te laat is. Natuurlijk is er ook de wettelijk te volgen procedure met de mogelijkheden die dat biedt tot inspraak, zienswijzen en beroep, maar belanghebbenden kunnen meer inbreng hebben wanneer zij tijdig geïnformeerd worden over de ontwikkeling. Ook voor de initiatiefnemer is dit voordelig, het kan namelijk frustrerende procedures voorkomen. Burens mogen weten wat er gaat gebeuren en wanneer dat gaat gebeuren. Voordat we een initiatief ter besluitvorming richting het college van burgemeester en wethouders sturen, vragen we aan iedere initiatiefnemer een omgevingsdialoog te voeren. Hier volgt een toelichting van de noodzakelijke inhoud van de omgevingsdialoog en de concrete stappen om dit te bereiken.

Richtlijn en stappenplan omgevingsdialoog

Een dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. Het is belangrijk dat mensen uit de buurt betrokken worden bij de plannen en dat eventuele bezwaren, wensen en belangen in beeld zijn. Wie de belanghebbenden zijn is afhankelijk van de effecten van het plan op de omgeving. Hieronder is het stappenplan voor het aangaan van een omgevingsdialoog opgenomen:

Stap	Beschrijving
Omgeving bepalen	De omgeving omvat in elk geval de aangrenzende percelen. Verder iedereen van wie de situatie mogelijk beïnvloed wordt door de plannen.
Omgeving informeren	De omgeving wordt geïnformeerd over de plannen. De geselecteerden uit de vorige stap worden uitgenodigd voor een gesprek.
Dialoog voeren	Hieronder zijn de eisen opgenomen die gesteld worden aan de dialoog.



Criteria voor de dialoog

- Uitleggen wat de (globale) plannen zijn;
- Omwonenden de gelegenheid bieden om hierop te reageren;
- Ingaan op de reacties;
- Aangeven of wel niet iets met de opmerkingen gedaan kan worden;
- Aangeven waarom dit wel of niet gedaan kan worden;
- Omwonende de gelegenheid bieden om aan te geven of zij hier wel of niet tevreden mee zijn.

Criteria verslag omgevingsdialoog

Van de gesprekken maakt u een verslag die bij het verzoek wordt gevoegd. In het verslag van de omgevingsdialoog staat in ieder geval:

- Datum, tijd en locatie van de dialoog;
- Aanwezigen, met van elke aanwezige of deze eigenaar, gebruiker of huurder is en van welk object/adres;
- Een samenvatting van wat er gezegd is en wat de uiteindelijke uitkomst van het gesprek was;
- Ondertekening van het verslag door alle betrokkenen.

7.2 Omgevingstafel

Als mogelijke vorm van procesparticipatie werkt de VNG samen met gemeenten aan de uitwerking van de zogenaamde 'omgevingstafel'. Het idee van de omgevingstafel is om met alle betrokkenen – van experts, initiatiefnemer tot belanghebbenden – tegelijkertijd om tafel te gaan.

8

Proces

- 8.1 Van idee naar realisatie
- 8.2 Processchema



8.1 Van idee naar realisatie

Gemeente Meierijstad hanteert drie hoofdprincipes als afwegingskader voor initiatieven voor vrijkomende agrarische bebouwing. Wat deze principes inhouden is ook concreet verwoord in de voorgaande hoofdstukken. Een andere mindset, betekent ook een andere werkwijze. Concreet betekent dit dat we een idee tot realisatie in vier fasen kunnen opdelen.

Fase 1 Vooroverleg (keukentafelgesprek)

De gemeente wil actief met mensen in overleg in de beginfase van de ideevorming. Hiermee kunnen we het afwegingskader dat we hanteren bij initiatieven nader toelichten, maar biedt ook mogelijkheden voor initiatiefnemers om inzicht te krijgen in hoeverre hun initiatief passend wordt geacht binnen de gemeente. Belangrijk in deze fase is verwachtingsmanagement vanuit de gemeente. Niet haalbare initiatieven dienen helder gecommuniceerd te worden. Globaal zal worden bekeken in hoeverre het initiatief kan voldoen aan de hoofdprincipes.

Fase 2 Principeverzoek

Indien uit fase 1 een positief gesprek volgt kunnen mensen ervoor kiezen om een principeverzoek in te dienen. In het principeverzoek dient te blijken in welke mate rekening is gehouden met de hoofdprincipes die in dit afwegingskader centraal staan. Op hoofdlijnen dient te worden gekeken naar de haalbaarheid van het plan.

Nu er geen sprake meer is van kwantitatieve normen en de gewenste ontwikkeling wordt afgezet tegen de specifieke kenmerken van de locatie/omgeving en de ruimtelijke kwaliteit die met een initiatief wordt behaald, is de beoordeling/afweging van belang in relatie tot de aanvaardbaarheid. Voor de beoordeling van herontwikkelingsinitiatieven wordt een interne werkgroep in het leven geroepen. Deze werkgroep bestaat uit specialisten uit de relevante disciplines, zodat er een integrale afweging kan plaatsvinden.

Centraal bij de beoordeling staat de "per saldo kwaliteitsverbetering van de leefomgeving in brede zin" waarbij niet alleen de fysieke bebouwing maar ook alle andere omgevingsaspecten betrokken worden.

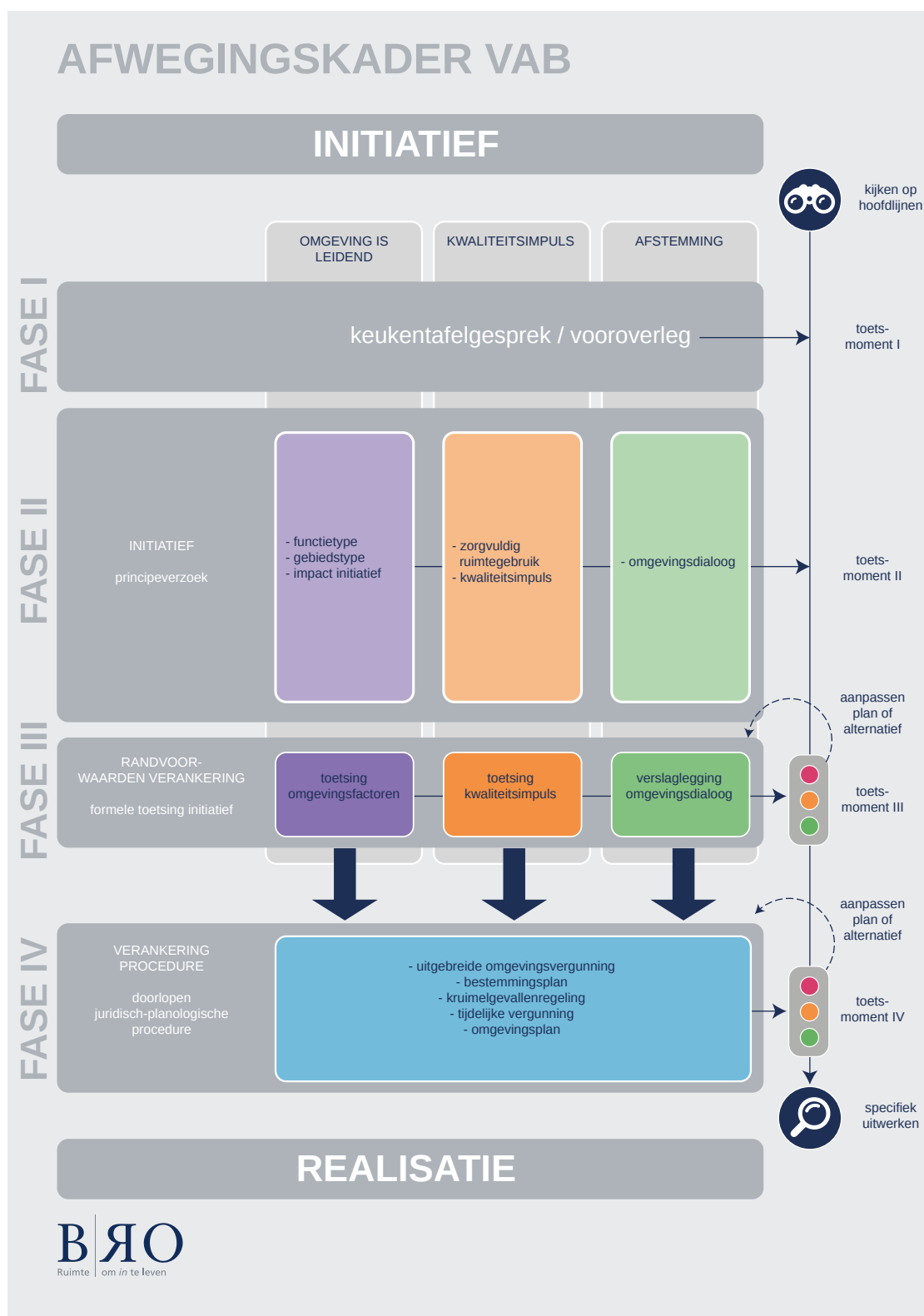
De bevindingen van de werkgroep leiden tot een advies dat aan het college ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Fase 3 Verankering randvoorwaarden

Bij een positief principebesluit zal de volgende stap zijn het opstellen van een onderbouwing waaruit blijkt dat aan alle randvoorwaarden wordt voldaan. In deze fase heeft de gemeente de rol als formele toetser, maar er dient rekening te worden gehouden met alternatieven en oplossingen.

Fase 4 Verankering procedure

De laatste stap betreft het kiezen van de juiste procedure. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief wordt een bepaalde juridisch-planologische procedure gevolgd.



9

Instrumenten

- 9.1 Herziening bestemmingsplan
- 9.2 Uitgebreide omgevingsvergunning
- 9.3 Tijdelijke omgevingsvergunning

9.1 Herziening bestemmingsplan

Indien een initiatief voldoet aan de gestelde afwegingskader wordt het wenselijk geacht om de nieuwe situatie juridisch-planologisch te verankeren in een nieuw bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of herziening daarvan zijn vaak ingewikkeld en onzeker, terwijl de initiatief-nemer veel kosten moet maken. Hierdoor lenen bestemmingsplannen zich slechts beperkt voor het snel anticiperen op de ontwikkelingen. Daarnaast vormt het opnemen van algemene (wijzigings)voorwaarden al snel tot beperkte factoren en tot het afvinken van een initiatief. Van belang is daarom ook om samen met initiatiefnemers in het voortraject te bespreken welke eventuele route dient te worden bewandeld. Daarnaast gaat de gemeente bekijken welke mogelijkheden er zijn om dit beleidskader optimaal door te laten werken in het bestemmingsplan.

De herontwikkeling kan worden opgenomen in een veegbestemmingsplan. Hierin worden meerdere initiatieven in één bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt bereikt dat de legeskosten voor het opnemen van een initiatief in zo'n veegbestemmingsplan lager zullen zijn dan voor een afzonderlijke procedure per initiatief. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Flexibele bestemmingen

Een van de experimenten die gemeente Meierijstad wil doorvoeren betreft het opnemen van een flexibele bestemming, welke passend is bij de gewenste activiteiten. Steeds vaker zie je dat bij invulling aan vrijkomende agrarische bebouwing verschillende nevenactiviteiten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld naast een woonfunctie. In de huidige plansystematiek met de bestaande bestemmingen zijn daarvoor nog geen passende bestemmingen voor. De gemeente Meierijstad zal de komende tijd inventariseren welke mogelijkheden er zijn om over te gaan tot een flexibele bestemming. Deze aanpak sluit ook aan op de visie van de provincie Noord-Brabant welke is beschreven in de notitie 'Brabantse aanpak leegstand'. Een voorbeeld van een flexibele bestemming kan bijvoorbeeld zijn een 'plattelandsonderneming' of 'plattelandsbedrijf'.

'plattelandsonderneming; een bedrijf dat al dan niet gedeeltelijk met een agrarische tak, producten of diensten aanbiedt die bijdragen aan de instandhouding en beleving van gronden of gebouwen en daarmee in ieder geval aan de gebiedskwaliteit, waarmee deze producten en diensten verduurzamend ruimtelijk of functioneel verbonden zijn'

'plattelandsbedrijf; een bedrijf met aan het platteland gelieerde functies zoals recreatie, cultuur, educatie, zorg, detailhandel in streekeigen producten, horeca in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten en ambachtelijke functies die een sterke link hebben met het platteland'

9.2 Uitgebreide omgevingsvergunning

Naast de herziening van het bestemmingsplan biedt de Wet ruimtelijke ordening ook de mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning zoals bedoeld in de Wet bepaling omgevingsrecht (Wabo). De procedure van de uitgebreide omgevingsvergunning en bestemmingsplan zijn daarin vergelijkbaar. Het voordeel van de uitgebreide omgevingsprocedure is dat de gewenste activiteiten concreet kunnen worden benoemd in de omgevingsvergunning met de daarbij behorende randvoorwaarden. Echter het nadeel hiervan is dat hierdoor weinig flexibiliteit wordt behouden voor initiatiefnemers. Ook wanneer bijvoorbeeld de activiteiten worden gewijzigd, dan komt de feitelijke situatie niet meer overeen met de planologische toegestane situatie. Een reëel verwachtingspatroon vanuit de gemeente dient dan ook kenbaar te worden gemaakt richting initiatiefnemers om te voorkomen dat er strijdige situatie ontstaan. Het voortraject biedt hiervoor bij uitstek de gelegenheid om de verschillende betrokken partijen daarop te wijzen.

9.3 Tijdelijke omgevingsvergunning

Voor veel agrarische bedrijven wordt het omzetten van agrarisch vastgoed vaak gezien als kostbaar en tijdrovend. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, wijzigingsplan of ruimtelijke onderbouwing zijn tijdrovend en bieden voor initiatiefnemers niet altijd zekerheid gedurende het traject. Veelal moeten veel kosten worden gemaakt terwijl de haalbaarheid van het plan niet altijd kan worden aangetoond. Enerzijds wordt dit ondervangen bij de nieuwe werkwijze, waarbij initiatiefnemers en gemeente in een vroeg stadium met elkaar om tafel gaan, zodat een goed beeld kan worden gecreëerd over de haalbaarheid van het plan.

In bijlage II Besluit ruimtelijke ordening (Bor) biedt de wetgever voor functiewijziging de kruimelgevallenregeling aan. Voordeel hiervan is dat de reguliere vergunningsprocedure kan worden doorlopen, waardoor in een kort tijdsbestek de gewenste functie kan worden omgezet. Helaas biedt de kruimelgevallenregeling voor het buitengebied weinig mogelijkheden, aangezien functiewijzigingen in het buitengebied uitsluitend kunnen worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het Rijk is thans wel aan het bekijken of er mogelijkheden zijn om de kruimelgevallenregeling in het buitengebied te verruimen, en de gemeente zal deze ontwikkeling dan ook nauwlettend in de gaten houden.

Een mogelijk alternatief middels de kruimelgevallenregeling biedt de tijdelijke vergunning. In de notitie 'Brabantse aanpak leegstand' worden al enkele voorbeelden genoemd, waarbij met wijze van experimenten tijdelijke vergunningen worden verleend voor vrijkomende agrarische bebouwing. Zo wordt bijvoorbeeld in de gemeente Boxmeer tijdelijke vergunningen voor specifieke start-up bedrijven, waarbij een deel van de financiering wordt gespaard voor financiering van de uiteindelijke sloop van het gebouw. In gemeente Hilvarenbeek wordt geëxperimenteerd met tijdelijke vergunningen, waarbij een proefperiode wordt aangehouden waarbij de effecten van een activiteit wordt gemonitord. Duidelijk is dat de tijdelijke vergunningen voor sommige initiatiefnemers een oplossing kan bieden en de gemeente Meierijstad staat hiervoor ook open. De komende periode zal de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden en (juridische) beperkingen een en ander met zich meebrengt en dit in overleg met de provincie nader bespreken.





MEIERIJSTAD

