

Datum raad 7 mei 2020

Zaaknummer 1948300590

Datum college 4 februari 2020

Portefeuille Economie, financiën en ruimtelijke ordening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing

Samenvatting

In het grote buitengebied van gemeente Meierijstad zijn in de afgelopen jaren vele agrarische bedrijven gestopt. Ook in de komende jaren zullen naar verwachting nog veel bedrijven gaan stoppen. Leegstand kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit van het buitengebied. Het biedt echter ook kansen om het buitengebied leefbaar en vitaal te houden. In dit kader is het rapport "Kansen voor Kwaliteit", wat voorziet in een afwegingskader voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties, opgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Het voorliggende rapport is onderdeel van het project 'Vitaal Buitengebied' (Programma 8).

Behandeling in commissie

5 maart 2020

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het rapport "Kansen voor Kwaliteit", wat voorziet in een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, vast te stellen.
2. In te stemmen met de navolgende 6 vervolgacties, zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het rapport 'Kansen voor Kwaliteit':
 - a. Opstellen richtlijnen landschappelijke inpassing met inachtneming van de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Landschapsanalyse Meierijstad. Deze richtlijnen zijn bedoeld voor de beoordeling van de basisinspanning;
 - b. 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;

- c. Starten onderzoek naar het instellen van een gemeentelijk fonds voor de aanvullende kwaliteitsprestatie en het fonds gebruiken om elders in het buitengebied een kwaliteitsprestatie te leveren;
- d. Starten onderzoek naar het opzetten van een gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling. Dit kan eventueel ook in samenspraak met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingsmaatschappij;
- e. Starten onderzoek naar het instellen van een subsidieregeling voor sloop van overvloedige bebouwing en deze sloopsubsidie te koppelen aan het fonds voor de aanvullende kwaliteitsprestatie;
- f. Versoepelen van de sloop-bonusregeling zoals opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen buitengebied.

Waarom naar de raad

Vaststelling van het afwegingskader zoals opgenomen in het rapport "Kansen voor Kwaliteit" is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Aanleiding

Volgens een onderzoek van Wageningen Environmental Research (WENR) uit maart 2019 is Meierijstad in Noord-Brabant met afstand de nummer één als het gaat om het verwachte aantal vierkante meters vrijkomende agrarische bebouwing de komende 10 jaar. De toename in vrijkomende (agrarische) bebouwing is ook al merkbaar binnen de gemeente. Er worden veel initiatieven voor herontwikkeling ingediend, waar het betreffende beleid, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, niet direct een antwoord op heeft. 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 afwegingskader voor vrijkomende (agrarische) bebouwing "Kansen voor Kwaliteit" tracht hier in te voorzien. 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.

Argumenten

1.1 Kwantitatieve kaders uit de bestemmingsplannen worden losgelaten en maatwerk toegepast

In de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Meierijstad zijn voor herbestemming van vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties kwantitatieve normen opgenomen. Deze kwantitatieve normen blijken tegenwoordig niet bruikbaar. Gemeente Meierijstad kiest er voor 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 vergelijkbaar. Elke locatie heeft zijn eigen karakteristiek en kwaliteit en elke eigenaar of potentiële koper heeft andere wensen.

1.2 Initiatieven worden via een kwalitatieve beoordeling afgezet tegen de omgevingskenmerken

Het loslaten van de kwantitatieve normen wil niet zeggen dat alles kan. Van kwantitatieve beoordeling wordt overgegaan naar kwalitatieve beoordeling (van vinken naar vonken) en is het mogelijk elk initiatief afzonderlijk in overweging te nemen. Voor deze kwalitatieve beoordeling wordt meer gekeken 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 (die nader zijn uitgewerkt in de rapportage):

1. Omgeving is leidend (functietypen en gebiedstypen);
2. Kwaliteitsimpuls is vereist (basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering);
3. Afstemming is nodig (omgevingsdialoog en omgevingstafel).

1.3 De nieuwe wijze van beoordelen vraagt een andere rol en houding van de gemeente

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.

2.1 Vervolgacties zijn essentieel voor uitvoering van het VAB-beleid.

Om te komen tot uitvoering van het VAB-beleid zijn de omschreven vervolgacties noodzakelijk. Deze vervolgacties voorzien in het geven van richtlijnen als het gaat om de wijze waarop invulling moet worden gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering alsmede het stimuleren van de sloop.

Met het opzetten van een eventuele lokale ruimte-voor-ruimteregeling als genoemd bij de vervolgacties onder d. zouden meerdere doelstellingen kunnen worden bereikt (onder meer doelgroepenbeleid uit de Woonvisie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van sloop).

Kanttekeningen

1. Beoordeling van initiatieven kost meer tijd.

Van kwantitatieve beoordeling naar kwalitatieve beoordeling betekent niet langer voorwaarden afvinken en al dan niet medewerking verlenen. De systematiek vraagt naar verwachting vaak meer overleg voor het koppelen van (kwalitatieve) kaders aan de wensen om zo te komen tot een maatwerkoplossing c.q. aanvaardbaar initiatief.

2. Verwachtingen minder te managen door toepassing kwalitatieve beoordeling

De nieuwe systematiek kent een verruiming van mogelijkheden maar deze werkwijze leidt ertoe dat aan de voorkant niet de duidelijkheid bestaat zoals bij de kwantitatieve normen.

3. De nieuwe aanpak vraagt een andere rol en houding van de gemeente.

De nieuwe systematiek vraagt een andere rol en houding. Van een toetsende naar een ondersteunende, stimulerende en faciliterende overheid.

4. Aanvaardbaarheid van de gewenste functie kan sterk afhangen van de omstandigheden.

Bepalend voor de haalbaarheid van een initiatief zijn onder meer: gebiedstype, functietype, omvang, verkeersstructuur en gebiedskenmerken. Dit maakt dat - op het eerste oog - gelijkwaardige initiatieven op de ene locatie wel en op een andere locatie niet aanvaardbaar zijn. Beoordeling van initiatieven vindt plaats aan de hand van niet-genormeerde kwalitatieve eisen. Een eenduidige stellingname door de interne werkgroep bij de beoordeling van herontwikkelingsinitiatieven zal uitgangspunt zijn (ook ter voorkoming van willekeur).

Communicatie

Voor communicatie wordt gebruik gemaakt van de nieuwsbrief 'Vitaal Buitengebied'.

Na vaststelling zullen we het rapport op onze website plaatsen en via de reguliere media hierop attenderen. Ook zullen we een beknopte hand-out maken met de werkwijze van Meierijstad ten aanzien van initiatieven gericht op herontwikkeling van VAB-locaties.

Participatie

Het voorliggende rapport is onderdeel van het project 'Vitaal Buitengebied'. Via de nieuwsbrief 'Vitaal Buitengebied' is in juli 2018 een oproep gedaan voor deelname in de klankbordgroep. Voor de klankbordgroep VAB zijn de volgende partijen uitgenodigd: KHN Meierijstad en Verenigde Recreatieondernemers Meierijstad, IVN Veghel, IVN Sint-Oedenrode, NMC Schijndel en Roois Landschap, Platform Erfgoed Meierijstad (Heemkundekring Erthepe), Platform Ondernemers Meierijstad, Rabobank Hart van de Meerij, Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel, ZLTO, Dorps- en wijkraden (Boskant), Zorg om Boer en Tuinder (ZOB)

Na de aftrapbijeenkomst op 30 oktober 2018 zijn er nog 2 vervolgbijeenkomsten geweest. In de laatste bijeenkomst op 14 januari 2020 is het concept-rapport voorgelegd en konden klankbordgroep leden inhoudelijk reageren. De input is waar mogelijk meegenomen.

Duurzaamheid

Doel van het VAB-beleid is behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap (inspanning vanuit onder meer landschap, natuur, recreatie en water) waarbij de mogelijkheid wordt geboden om te ondernemen.

Financiële toelichting

Het opstellen van het rapport "Kansen voor Kwaliteit, een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing" is binnen het beschikbare budget voor het project 'Vitaal Buitengebied' uitgevoerd. Ook de 6 vervolgacties worden binnen dit beschikbare budget uitgevoerd.

Een in te stellen gemeentelijk fonds 'omgevingskwaliteit' wordt gevoed door:

- stortingen van financiële bijdragen in gevallen waarin fysieke uitvoering van de vereiste kwaliteitsverbetering voor initiatiefnemer niet mogelijk is;
- gelden vanuit Rijk en provincie bedoeld voor plattelandsontwikkeling/-versterking.

Er is zoals het er nu naar uitziet geen gemeentelijke bijdrage nodig voor het vullen van het fonds. Hooguit een voorschot. Mocht dit anders zijn dan wordt dit alsnog aan uw raad voorgelegd.

Planning

Na vaststelling van het voorliggende rapport worden de 6 vervolgacties zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' opgepakt. Acties a t/m c zijn reeds in voorbereiding en worden in Q3 van 2020 afgerond. Acties d, e en f moeten nog worden opgepakt. Afronding staat gepland voor Q4 van 2020.

Rechtsbescherming

Het voorliggende afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kaart met gebiedstypologieën staan niet open voor bezwaar en beroep.

Monitoring en evaluatie

Het afwegingskader wordt jaarlijks (in het eerste kwartaal) geëvalueerd.

Bijlagen

1. Rapport "Kansen voor Kwaliteit" een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing;
2. Kaart gebiedstypologie Meierijstad.

Onderliggende documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 februari 2020

Gelet op artikel 160 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. Het rapport "Kansen voor Kwaliteit", wat voorziet in een afwegingskader voor herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing, vast te stellen.
2. In te stemmen met de navolgende 6 vervolgacties, zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van het rapport 'Kansen voor Kwaliteit':
 - a. Opstellen richtlijnen landschappelijke inpassing met inachtneming van de gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Landschapsanalyse Meerijstad. Deze richtlijnen zijn bedoeld voor de beoordeling van de basisinspanning;
 - b. 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;
 - c. Starten onderzoek naar het instellen van een gemeentelijk fonds voor de aanvullende kwaliteitsprestatie en het fonds gebruiken om elders in het buitengebied een kwaliteitsprestatie te leveren;
 - d. Starten onderzoek naar het opzetten van een gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling. Dit kan eventueel ook in samenspraak met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingsmaatschappij;
 - e. Starten onderzoek naar het instellen van een subsidieregeling voor sloop van overvloedige bebouwing en deze sloopsubsidie te koppelen aan het fonds voor de aanvullende kwaliteitsprestatie;
 - f. Versoepelen van de sloop-bonusregeling zoals opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen buitengebied.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 mei 2020

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij