

Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied

1. Inleiding

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas, vastgesteld op 17 december 2008, is beleid (VAB beleid) voor deze locaties opgenomen. De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Om een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te stimuleren, wordt in deze notitie aanvullend beleid geformuleerd. Dat houdt in dat er ook mogelijkheden worden geboden, om na sloop van gebouwen, een nieuw gebouw te bouwen.

2. Wat is een VAB?

VAB staat voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit zijn voormalig agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkael, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Om te voorkomen dat deze gebouwen verloederen en verpauperen, worden er voor deze locaties ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden geboden. Dit is mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Het VAB beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkael/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is. Omdat de bedrijfswoning binnen de nieuwe bestemming, zoals een bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning blijft, blijft er een koppeling tussen de woning en het nieuwe bedrijf. Dat betekent dat degene die het bedrijf heeft, ook in de woning woont.

Indien een VAB locatie verkocht wordt aan een burger, en de agrarische bestemming nog aanwezig is, kan er gebruik gemaakt worden van de VAB regeling. Het gaat immers om kwaliteitswinst, dus het maakt ruimtelijk gezien niets uit wie (huidige eigenaar of nieuwe eigenaar) er zorgt voor de kwaliteitsverbetering.

3. Woningen met een woonbestemming waarbij vanwege een eerdere functie veel opstallen aanwezig zijn

In het buitengebied zijn diverse locaties met een woonbestemming waar, vanwege een eerdere functie/ bestemming, veel opstallen aanwezig zijn. Bijvoorbeeld als er een agrarische bestemming, horecabestemming of recreatiebestemming aanwezig was. Voor deze locaties worden, middels een sloopbonusregeling, ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden. Voor wat betreft de inhoud en oppervlaktes voor een nieuw gebouw wordt aangesloten bij de afmetingen zoals omschreven bij punt 3 onder '7. aanvullend beleid'. In dit geval is het alleen mogelijk om ten behoeve van de woonbestemming een nieuwe bijgebouw te bouwen. Het is dus niet mogelijk om een bedrijf te vestigen. Wat wel mogelijk is, is om een aan huis gebonden beroep en bedrijf op deze locatie te vestigen. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas is opgenomen dat dit rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt bij burgerwoningen mits het wonen de hoofdfunctie blijft en mits de uitoefening van het aan huis gebonden beroep binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt. Er mag 50 m² van de bebouwing worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

Voor woningen die in het bestemmingsplan eventueel de aanduiding 'plattelandswoning' krijgen geldt de sloopbonusregeling, zoals hierboven vermeld is.

In het structuurplan (pag. 95) is aangegeven dat sloop van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen binnen een woonfunctie sterk gestimuleerd dient te worden door middel van een sloopbonusregeling. Door een sloopbonusregeling middels een ontheffing in de regels van het bestemmingsplan op te nemen wordt het mogelijk om bij afbraak van voormalige agrarische gebouwen een gebouw terug te bouwen.

4. Huidig beleid uit structuurplan buitengebied Peel en Maas

In de onderstaande tabel worden de hergebruiksmogelijkheden benoemd:

Hergebruikstabel					
zone	Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding 'paardenhouderij' ²⁷	burgerwoning	bedrijfsdoeleinden *		
			agrarisch verwant	niet-agrarisch verwant	caravanstalling / opslag
Ontwikkeling bebouwingen	2, 3, 4	+	1, 3, 4	1, 3, 4, 6	1
Overig buitengebied	2, 3, 4, 5, 6	+	1, 3, 4, 5, 6	-	1

+ = altijd toegestaan (in principe 1 woning i.p.v. bedrijfswoning)

- = niet toegestaan

* = als bedoeld in VNG-lijst bedrijven en milieuzonering

Aanvullende voorwaarden zijn:

1. Mits hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsmassa;
2. Herbouw mag mits het aantal vierkante meters aan bebouwing niet vergroot wordt en nadat is aangetoond dat hergebruik van de bestaande bebouwingsmassa niet mogelijk is
3. Mits geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking
4. Mits in het bedrijfsplan is opgenomen dat overtollige bebouwing wordt gesloopt
5. Mits geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast
6. Mits er sprake is van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van het leveren van een aanvullende tegenprestatie

5. Knelpunten

Volgens het huidige beleid is het alleen toegestaan om de bestaande bebouwing te hergebruiken. Het probleem is echter dat bestaande bebouwing vaak in een slechte staat is, te laag is voor de beoogde activiteit en er niet representatief uitziet waardoor hergebruik van de gebouwen moeilijk of zelfs niet mogelijk is. Hierdoor blijft de slechte bebouwing staan waardoor er sprake is van een verrommeling van het buitengebied en er geen kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Ook omdat de verwachting is dat er op korte termijn veel agrarische bedrijven zullen stoppen moet over een oplossing nagedacht worden voor de vele gebouwen die op korte termijn vrij komen.

Ook bij voormalig agrarische bedrijven die inmiddels in het bestemmingsplan een woonbestemming hebben, speelt dit. Ook hier staan in sommige gevallen de voormalig agrarische gebouwen nog.

6. Doelstelling

Het beoogde resultaat is dat er substantiële kwaliteitsverbetering plaatsvindt door afname van bebouwing (rood) in het buitengebied. Om dit op gang te brengen wordt het, middels deze beleidsnotitie, mogelijk gemaakt om bij afbraak van gebouwen een nieuw gebouw terug te bouwen. In het bebouwingslint en de zone in de nabijheid van kernen is ten aanzien van bouw voor niet agrarisch verwante bedrijven meer mogelijk. In deze zones heeft wonen het primaat en is een menging van functies acceptabel. Als bebouwing in het verleden afgebroken is, is het niet meer mogelijk om nog aanspraak te maken op deze regeling.

7. Aanvullend beleid

In het nieuwe beleid is het mogelijk om zowel bestaande gebouwen voor een nieuwe functie te gebruiken als een nieuw gebouw op te richten. De voorwaarden voor hergebruik binnen bestaande bebouwing zijn in het structuurplan buitengebied Peel en Maas, vastgesteld op 17 december 2008 opgenomen. Een toevoeging is dat hergebruik door een niet agrarisch verwant bedrijf in de zone ontwikkeling bebouwingslinten en in de zone in de nabijheid van kernen (kernrandzone) is toegelaten (flankerend beleid).

Voor het oprichten van een nieuw gebouw geldt de hergebruikstabel zoals hierboven onder 'Huidig beleid uit structuurplan buitengebied Peel en Maas' is opgenomen met de toevoeging dat hergebruik door een niet agrarisch verwant bedrijf in de zone ontwikkeling bebouwingslinten en in de zone in de nabijheid van kernen (kernrandzone) is toegelaten (flankerend beleid).

Voor de kernrandzone wordt verwezen naar de door de raad op 25 januari 2011 vastgestelde beleidsuitgangspunten voor de Structuurvisie IV en Glas.

Het intrekken van een milieuvergunning kan een vorm van kwaliteitsverbetering zijn waardoor er een extra motivatie is om mee te werken aan een dergelijk verzoek. Om te bepalen welke bedrijven er in een VAB gevestigd mogen worden, is een lijst van referentiebedrijven opgesteld. Uitgangspunt is maximaal categorie 1 en 2 bedrijven.

Voor het oprichten van een nieuw gebouw gelden de volgende voorwaarden:

1. nieuwbouw is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een (bedrijfs)woning aanwezig is
2. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven
3. er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing
4. er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1500 m³
5. het gebouw mag niet plat worden afgedekt
6. er mag geen buitenopslag plaatsvinden
7. overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
8. het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal
9. het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht
10. het onbenutte bouwvlak vervalft, dus het bouwvlak moet worden verkleind

11. er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast
12. in een (anterieure) overeenkomst wordt vastgelegd dat de oude gebouwen gesloopt worden
13. vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf is toegelaten in het bebouwingslint en in de zone in de nabijheid van kernen (kernrandzone)
14. er mogen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden die in 'Bijlage 1: referentielijst van bedrijven' genoemd zijn, of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn
15. er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking
16. er mag geen detailhandel plaatsvinden
17. er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan
18. het concept kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is van toepassing
19. er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie.

Ad 4 totstandkoming van de maximale oppervlakte en inhoud en voorbeelden

Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor bijvoorbeeld een startende ondernemer zoals een ZZP-er, voor wie bedrijven die niet in de kern thuishoren, maar waarvoor de grond op het bedrijventerrein, vanwege bijvoorbeeld de oppervlakte, niet geschikt is.

De VAB locaties in het buitengebied mogen geen concurrentie zijn voor de bedrijventerreinen. De kleinste percelen op een bedrijventerrein in Peel en Maas zijn circa 900 m² groot. Er is daarom gekozen voor maximaal nieuw te bouwen inhoud van 2/3 van de inhoud van de te slopen bebouwing met een maximale inhoud van 1500 m³.

Gemiddelde hoogte bij een zadeldak wil zeggen de gemiddeld hoogte tussen de goothoogte en de nokhoogte van een gebouw.

Voorbeeld 1

- Op een perceel staat een stal met een oppervlakte van 600 m² en een inhoud van 2100 m³. Deze stal wordt gesloopt. Er mag maximaal $\frac{2}{3} \times 2100 = 1400$ m³ worden teruggebouwd. Bij een gemiddelde hoogte van 4 meter betekent dat een oppervlakte van 350 m².
- Stel dat deze stal wordt teruggebouwd met een gemiddelde hoogte van 3,5 meter. De nieuw te bouwen oppervlakte mag dan 400 m² bedragen.

Voorbeeld 2

- Twee stallen met een oppervlakte van 675 m² worden gesloopt, dus totaal 1350 m². De te slopen inhoud bedraagt 4725 m³. Er mag maximaal 1500 m³ worden teruggebouwd. Stel dat de gemiddelde hoogte 4 meter bedraagt, dan bedraagt de terug te bouwen oppervlakte 375 m².

Voorbeeld 3

- Er is 1 stal met een oppervlakte van 675 m² en een inhoud van 2362,5 m³ aanwezig en een werktuigloods van 350 m² en 1225 m³. De stal van 2362,5 m³ wordt gesloopt terwijl de werktuigloods van 1225 m³ blijft staan, aangezien deze er nog perfect uitziet. Hier moet maatwerk geleverd worden. Een voorbeeld van maatwerk kan zijn: de totale inhoud aan agrarische bijgebouwen is 3587,5 m³. Hiervan wordt 2362,5 m³ gesloopt. Dit is 65% van de totale agrarische gebouwen. Op basis van de 2/3 regeling mag er maximaal 1500 m³ teruggebouwd worden, maar omdat er maar 65% van het totaal gesloopt wordt, mag er 65% van de 1500 m² teruggebouwd worden, dus 975 m³.

Gebruik van de gebouwen

De nieuwe (bedrijfs) gebouwen die bij een bedrijf of bij een woning worden opgericht, mogen alleen door degene die in de bijbehorende (bedrijfs) woning woont, gebruikt worden. Dat geldt overigens ook voor bestaande gebouwen. Het is dus niet toegestaan om de bedrijfsgebouwen of

bijgebouwen te verhuren aan derden. Indien er een bedrijf wordt gevestigd, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming en is de woning een bedrijfswoning. Dat geeft ook al aan dat er een koppeling moet zijn tussen het bedrijf en de woning.

Planologische regeling

In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zal deze VAB-regeling opgenomen worden middels een wijzigingsbevoegdheid van het college. Als er gebruik gemaakt wordt van de VAB- regeling wordt er een nieuwe passende bestemming toegekend.

8. Concept kwaliteitskader Peel en Maas

Voor ontwikkelingen in het buitengebied die niet binnen het bestemmingsplan passen moet een tegenprestatie geleverd worden. In het concept kwaliteitskader Peel en Maas is bepaald welke tegenprestaties er bij welke ontwikkelingen geleverd moeten worden. Basiskwaliteit is altijd van toepassing, dat wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden.

Voor aanvullende kwaliteitsverbetering geldt het volgende.

Voor de vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf in een VAB geldt als tegenprestatie een fysieke maatregel met een waarde van € 35,00. Sloopkosten kunnen als compensatie gelden tot € 25,00 per m².

Voorbeeld 4: gebruik door een (niet) agrarisch verwant bedrijf

- De stal van 600 m² uit voorbeeld 1 wordt gesloopt. Dat betekent dat er een bedrag van $600 \times € 25,00 = 15.000,00$ als compensatie geleverd wordt, door de oude gebouwen te slopen.
- Voor de vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf in een VAB moet een bedrag van $350 \text{ m}^2 \times € 35,00 = € 12.250,00$ als aanvullende kwaliteitsverbetering voor compensatie geleverd worden (350 m² is in dit voorbeeld de terug te bouwen oppervlakte)
- Dat betekent dat er geen aanvullende tegenprestatie in het kader van aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd hoeft te worden, dus dat de sloop van de gebouwen geheel als tegenprestatie geldt.
- Wel geldt Basiskwaliteit, dus dat betekent dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden.

Voorbeeld 5: wijziging agrarische bestemming naar woonbestemming en VAB met een woonbestemming

- De stal van 600 m² wordt gesloopt. Dat betekent dat er een bedrag van $600 \times € 25,00 = € 15.000,00$ als compensatie geleverd wordt door de oude gebouwen te slopen.
- Bij een woonbestemming geldt dat er een bedrag van € 15,00 per m³ boven de 1000 m³ (inhoud woning + bijgebouwen) geleverd moet worden. Stel dat inhoud van de bestaande woning en bijgebouwen 1000 m³ bedraagt en er wordt een nieuw gebouw met een inhoud van 1400 m³ gebouwd. Dat betekent in het voorbeeld een compensatie voor een bedrag van $1400 \text{ m}^3 \times € 15,00 = € 21.000,00$.
- Dat betekent dat er het kader van aanvullende kwaliteitsverbetering nog een aanvullende compensatie geleverd moet worden van € 6.000,00.
- Daarnaast geldt de basiskwaliteit, dus dat betekent dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden.

9. Risico's

Het risico van dit beleid bestaat dat een bedrijf klein begint en binnen de maximaal toegestane bebouwing uitgroeit tot een bedrijf wat eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoort.

10. Vaststelling en bekendmaking

De beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied' bevat beleidsregels zoals is bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Ingevolge deze wet heeft de Raad de mogelijkheid om beleidsregels vast te stellen (artikel 4:81 Awb). De vaststelling van de beleidsregels wordt bekend gemaakt door een publicatie in de huis-aan-huis bladen.

11. Inwerkingtreding

De beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied' treedt in werking op het moment dat de vaststelling gepubliceerd is in de huis-aan-huis bladen.. Vanaf dat moment handelt de gemeente Peel en Maas overeenkomstig de beleidsnotitie, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

12. Besluit

Hierbij besluiten wij tot vaststelling van de beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied'.

Panningen,

De raad van de gemeente Peel en Maas,

de griffier,
drs. A.G. Joosten

de voorzitter,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo