



Registratienr:

Portefeuillehouder: n.v.t.

Steller: F.C.J.L. Klomp-Pullens/CDA

Onderwerp

Initiatiefvoorstel van de fractie CDA Sint-Michielsgestel inzake een voorzet voor nader uit te werken beleidsbepalingen over Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) in het buitengebied.

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Bijgaande voorzet met uitgangspunten voor VAB-beleidsbepalingen vast te stellen.
2. Het college op te dragen deze uitgangspunten te hanteren als kaders bij het uitwerken en ontwikkelen van beleidsbepalingen op het gebied van Vrijkomende Agrarische Bebouwing en deze beleidsbepalingen voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling.
3. De ontwikkeling van bovengenoemde beleidsbepalingen te verrichten in dialoog met alle stakeholders d.m.v. een passend inspraaktraject

¹.

Inleiding

Ondanks dat de fractie van CDA Sint-Michielsgestel al herhaaldelijk verzocht heeft om met een voorstel te komen voor VAB-beleid is dat tot op heden nog niet aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Deze voorzet voor nader uit te werken beleidsregels bieden kaders voor het te voeren VAB-beleid.

Grondslag

Op grond van het Reglement van Orde van de raad dient CDA Sint-Michielsgestel een initiatiefvoorstel in om een voorzet voor nader uit te werken beleidsbepalingen over Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) vast te stellen.

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van beleid op gebied van Vrijkomende Agrarische Bebouwing in buitengebied

¹ Dit initiatiefvoorstel heeft enkel betrekking op het buitengebied, omdat er binnen de dorpskernen meer mogelijk is voor een herontwikkeling naar woningbouw of andere niet-agrarische functies. Het college van B&W moet de mogelijkheid hebben om binnen de kernen daar altijd een locatie gebonden afweging in te kunnen maken.

Toelichting

Jaarlijks stoppen veel agrarische bedrijven. Ook binnen de gemeente Sint-Michielsgestel. In 2016 en 2019 heeft Wageningen Environmental Research (voorheen Alterra geheten) voor provincie Noord-Brabant een uitgebreide analyse gemaakt van de aard, omvang en oplossingsrichtingen van de huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in provincie Noord-Brabant (Alterra-rapport 2713 en 2930). Uit dit rapport blijkt dat er binnen de gemeente Sint-Michielsgestel in totaal 99.229 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomt.

	Woonfunctie (m ²)	Areaal VAB	
		Niet-agrarisch (m ²)	Leegstand (m ²)
2012-2017	12.758	3.295	17.846
2017-2030 ²	15.587	14.312	35.431
	28.345	17.607	53.277

54% van deze oppervlakte, 53.277 m² zal in eerste instantie geen nieuwe functie krijgen en komt leeg te staan. De kans op verrommeling, verpaupering en ondermijning neemt toe, de vitaliteit van het buitengebied komt onder druk te staan.

Het is derhalve van belang dat er ingezet wordt op twee pijlers:

1. Het bieden van duidelijke kaders voor de herbestemming van agrarische bedrijfslocaties en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
2. Het stimuleren van sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

² Minimale variant, waarbij er vanuit gegaan is dat alle bedrijfshoofden > 55 jaar zonder bedrijfsopvolging gaan stoppen met het bedrijf voor 2030.

Herbestemming van Vrijkomende Agrarische bedrijfslocaties

Beleidskader

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties te herbestemmen naar niet-agrarische functies. In de wijzigingsbevoegdheden is de oppervlakte te herbestemmen bedrijfsgebouwen veelal gemaximaliseerd. In onderstaande tabel is een samenvatting van de vigerende wijzigingsbevoegdheden opgenomen en de daarbij horende meest van belang zijnde voorwaarden.

Functie	Bouwvlak (m ²)	Bebouwing (m ²)	Overig
Paardenhouderij	≤ 15.000	• rijhal ≤ 1.000	
Recreatie		• ≤ 400 • horeca ≤ 100	• Niet toegestaan binnen voormalig LOG's
Wonen	≤ 1.500		• Niet toegestaan binnen voormalig LOG's of duurzame locaties in het verwevingsgebied • Specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'
Wonen met boerderijsplitsing		• bijgebouw ≤ 200 per woning	• Enkel toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing • Inhoud woning ≥ 400 m ³ • Niet toegestaan binnen voormalig LOG's of duurzame locaties in het verwevingsgebied
Bedrijf	≤ 5.000	• statische opslag ≤ 1.000 • agrarisch technische bedrijven ≤ 400	• Enkel toegestaan buiten bebouwingsconcentraties • Niet toegestaan binnen voormalig LOG's, duurzame locaties in het verwevingsgebied of rbv-locatie's • Enkel toegestaan binnen bestaande bebouwing • Specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' • Milieucategorie 1 en 2
Bedrijf			• Enkel toegestaan binnen bebouwingsconcentraties • Niet toegestaan binnen voormalig LOG's, duurzame locaties in het verwevingsgebied of rbv-locatie's • Enkel toegestaan binnen bestaande bebouwing • Specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' • Bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in bijlage 4 bij het bestemmingsplan
Sport met de aanduiding 'Manege'		• rijhal ≤ 1.200	• Enkel toegestaan binnen bebouwingsconcentraties • Enkel toegestaan binnen bestaande bebouwing, uitgezonderd de rijhal

Overweging/argumenten

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op een moment dat er nog geen sprake was van een werkelijke transitie van het buitengebied. Het primaat in het buitengebied lag hoofdzakelijk op agrarische bedrijvigheid en kleinschalige niet-agrarische functies, die veelal wel een binding hadden met het buitengebied. Door het grote aantal stoppende bedrijven verandert het agrarische karakter van het buitengebied. Om het buitengebied vitaal te houden is het van belang dat er ruimere herbestemmingsmogelijkheden komen voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Hiermee worden de eigenaren gefaciliteerd in nieuwe economische dragers en komt er nieuw perspectief voor een vitaal buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar interim Omgevingsverordening regels gesteld aan dergelijke herbestemmingsmogelijkheden. Het is aan de gemeente om beleid te voeren welke activiteiten en functies passen binnen de ontwikkelingsrichting van haar grondgebied. Het grondgebied van de gemeente Sint-Michielsgestel is onder te verdelen in een tweetal gebieden, die aansluiten bij de zonering in de Interim omgevingsverordening, namelijk:

- Gemengd landelijk gebied, waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd.
- Groenblauwe mantel, waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, maar waar tevens de groenblauwe waarden worden ontwikkeld. Groenblauwe waarden zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem, aan landschapselementen of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

In onderstaande figuur is de zonering van het Gemengd landelijk gebied en de Groenblauwe mantel weergegeven. De begrenzing van deze gebieden is exact te duiden op de kaarten behorende bij de interim Omgevingsverordening.



In beginsel kent het buitengebied van de gemeente overwegend een kleinschalig karakter, afgewisseld met enkele wat meer open agrarische productielandschappen. Ieder gebied kent zijn eigen kwaliteiten, die met een herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties versterkt kunnen worden. Op voorhand is het niet gewenst om onderscheid te maken in gebieden waar bepaalde bedrijvigheid wel of niet toegestaan wordt. Wel is het van belang dat geborgd wordt dat de omgevingskwaliteiten ter plaatse versterkt worden. Het voorstel is om hier in de Groenblauwe mantel hogere eisen aan te stellen dan in het Gemengd landelijk gebied.

Hoewel de interim Omgevingsverordening geen bovenmaat meer stelt aan het ruimtebeslag van niet-agrarische functies in het buitengebied en dat in het kader van maatwerk hier een locatie gebonden afweging in gemaakt kan worden, is de draagkracht van het landschap beperkt. Daarom is ervoor gekozen om maximale oppervlaktes te stellen aan bestemmingsvlakken voor niet-agrarische functies. Daarbij wordt wel een onderscheid gemaakt in buitengebied gebonden functies als bijvoorbeeld een camping tot een maximum van 1,5 hectare en gebiedsvreemde functies als bijvoorbeeld een caravanstalling tot een maximum van 5.000 m². Ook zijn niet alle niet-agrarische activiteiten acceptabel in het buitengebied. Het type activiteiten moet qua schaal, omvang en functie passen in het kleinschalige karakter van het gebied. In beginsel is hier sprake van bij bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 of bedrijvigheid dat qua aard en schaal hieraan vergelijkbaar is.

Bij een herbestemming van een VAB-locatie zal enkel gestuurd worden op de omvang van het bestemmingsvlak en niet op de omvang van de bebouwing. Om een kwaliteitsimpuls op het erf te bewerkstelligen en om de potentie van de locatie te vergroten is het toegestaan om vervangende nieuwbouw te realiseren. Bij vervangende nieuwbouw mag in beginsel de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet toenemen. In afwijking hiervan kan er een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden opgericht door gebruik te maken van een sloopbonusregeling zoals later uiteengezet wordt. Ten allen tijde dient tevens overtollige bebouwing te worden gesloopt en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden die in verhouding staat tot de gewenste omvang van het bestemmingsvlak en bebouwing.

De interim Omgevingsverordening stelt nog diverse aanvullende regels als het niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied betreft. Deze regels van de interim Omgevingsverordening of een verordening die haar op een later tijdstip vervangt, zijn altijd leidend op het moment dat dat beleid strenger is.

Voorzet voor nader uit te werken beleidsregels voor de herbestemming van Vrijkomende Agrarische bedrijfslocaties

- Paardenhouderijbedrijven, agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, recreatiebedrijven en overige niet-agrarisch bedrijven zijn toegestaan indien het bouwvlak wordt verkleind tot een bestemmingsvlak op maat met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare indien het een agrarisch verwant bedrijf, agrarisch technisch hulpbedrijf of een recreatiebedrijf betreft. In alle andere gevallen

dient het bouwvlak te worden verkleind tot een bestemmingsvlak op maat met een maximale oppervlakte van 5.000 m².

- Overtollige bedrijfsgebouwen³ dienen te worden gesloopt. Het is toegestaan om vervangende nieuwbouw toe te staan tot een oppervlakte van de legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen op dezelfde locatie.
- Middels een bedrijfsplan dient aangetoond te worden dat de beoogde omvang van het bestemmingsvlak en bebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- De niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven, dienen qua aard en omvang beschouwd te worden als bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 of hiermee vergelijkbaar qua impact. Bij bedrijvigheid behorende bij de milieucategorie 2 en hoger dient dit te worden aangetoond voor het aspect met de grootste richtafstand (geur, stof, geluid en/of gevaar) middels een kwantitatief onderzoek (verspreidingsberekening geur, verspreidingsberekening fijn stof, akoestisch onderzoek industrielawaai of QRA).
- Ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden op grond van deze beleidsregels worden op voorhand beschouwd als categorie 3 ontwikkelingen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ontwikkelingen die plaatsvinden in het Gemengd landelijk gebied dient tenminste 20%⁴ van de meerwaarde geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ontwikkeling in de Groenblauwe mantel is dit percentage 25%⁵.
- Bestaande bedrijven, agrarisch en niet-agrarisch, mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- Detailhandel, zelfstandige kantoren etc. zijn niet toegestaan⁶
- Voor het overige gelden de voorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

³ Bedrijfsgebouwen die geen functie hebben voor de gewenste bedrijfsvoering.

⁴ Dit is vigerend beleid zoals opgenomen in 'Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel'

⁵ In de groenblauwe mantel komen groenblauwe waarden voor die zijn gekoppeld aan het bodem-watersysteem, aan landschapselementen of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De 5% extra tegenprestatie is primair bedoeld voor een kwaliteitsimpuls voor het vergroten van deze waarden.

⁶ Beleidsregel uit de provinciale Interim Omgevingsverordening

Sloopbonusregeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen

Beleidskader

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel is bij een herbestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' een sloopbonusregeling opgenomen, waar bij sloop van overtollige bebouwing een grotere oppervlakte aan bijgebouwen behouden mag worden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat de sloop op de eigen locatie moet plaatsvinden en dat de oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 200 m² mag bedragen.

Overweging/argumenten

Van de sloopbonusregeling kan heden alleen gebruik gemaakt worden op het moment dat het gewenst of noodzakelijk is om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Daar waar dat niet aan de orde is, blijft bebouwing staan, wat de kwaliteit van het buitengebied niet ten goede komt. Indien de bestaande sloopbonusregeling verruimd wordt, biedt dat een stimulans om eerder tot sloop over te gaan. De stimulans kan daarbij bestaan uit twee componenten. Enerzijds het beleidsmatig ruimte bieden aan een grotere oppervlakte bijgebouwen bij een woning en bedrijfsgebouwen bij een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Anderzijds een financiële prikkel dat de sloop van vrijstaande agrarische bebouwing financiert, door ruimte te bieden om de sloop op de ene locatie te laten plaatsvinden en uitbreiding van bebouwing op een andere locatie. Op die manier worden de sloopmeters verhandelbaar, zoals dat nu bij staldering ook al het geval is.

Voorzet voor nader uit te werken beleidsregels voor een sloopbonusregeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen

- De oppervlakte aan bijgebouwen binnen de enkelbestemming 'Wonen' mag worden vergroot tot ten hoogste 400 m² op het moment dat voor het surplus boven de 100 m² tenminste 2x deze oppervlakte aan legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen of voormalige agrarische bedrijfsgebouwen⁷ binnen het grondgebied van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt gesloopt.
- De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van niet-agrarische bedrijven mag worden vergroot op het moment dat voor het meerdere boven hetgeen maximaal mogelijk gemaakt wordt met het vigerende bestemmingsplan tenminste 4x deze oppervlakte aan legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het grondgebied van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt gesloopt. Een uitzondering vormen de agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven, waarbij tenminste 1x deze oppervlakte elders dient te worden gesloopt. De oppervlakte van het bestemmingsvlak mag maximaal worden vergroot tot hetgeen is opgenomen bij de 'Voorzet voor nader uit te werken beleidsregels voor de herbestemming van Vrijkomende Agrarische bedrijfslocaties', waarbij de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven, qua aard en omvang beschouwd dienen te worden als bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 of hiermee vergelijkbaar qua impact.

⁷ Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen betreffen alle gebouwen die oorspronkelijk als agrarisch bedrijfsgebouw zijn opgericht los van het huidige gebruik of bestemming.

Verruimde Rood-voor-Roodregeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen

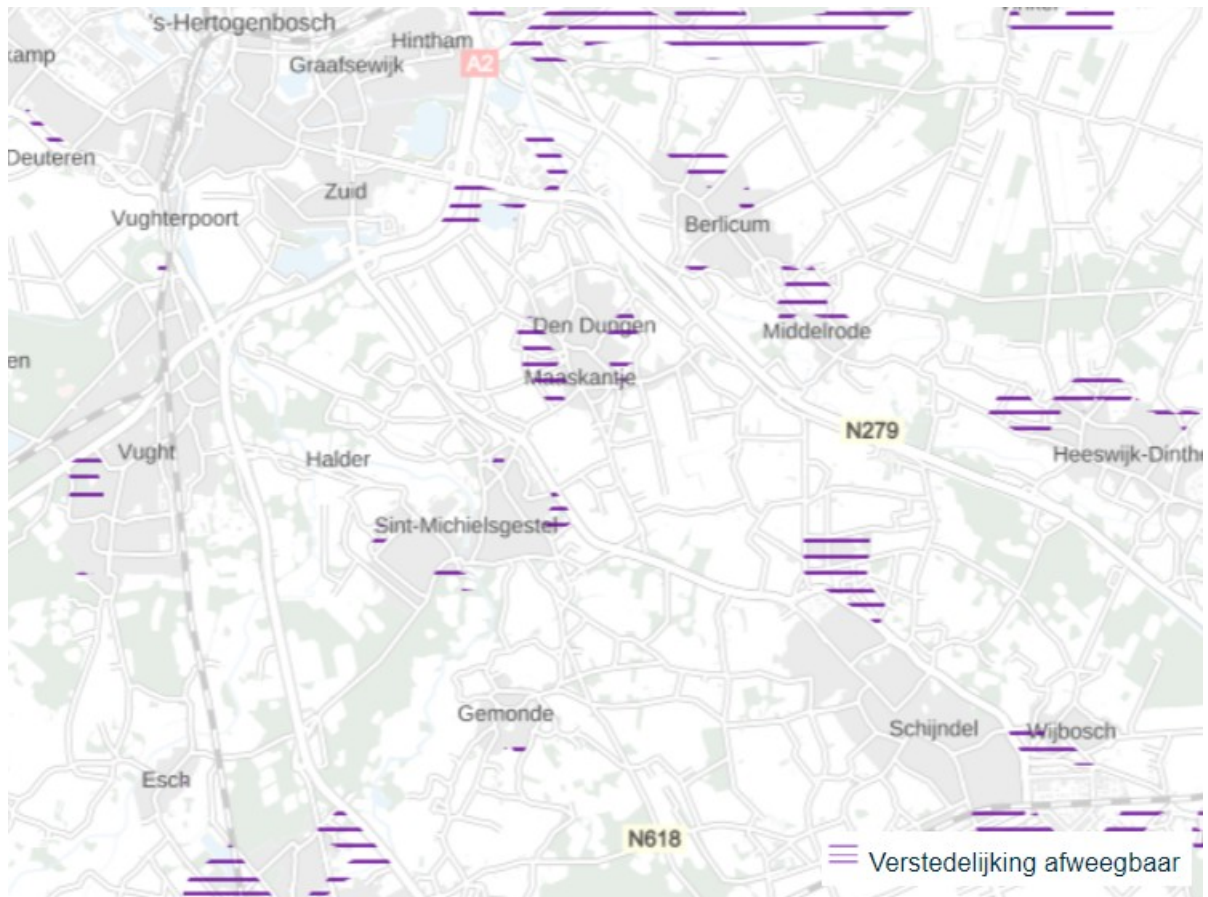
Beleidskader

Er zijn twee Rood-voor-Roodregeling die gericht zijn op ontstening van het buitengebied in ruil voor een woontitel. De meest bekende is de Ruimte-voor-Ruimte regeling in oorspronkelijke vorm, waarbij er een varkens- of pluimveebedrijf wordt gesaneerd óf er een Ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt aangekocht bij de Ruimte voor Ruimte CV. De tweede is Ruimte-voor-Ruimte verbreed. Deze regeling is gebaseerd op artikel 3.78 van de interim Omgevingsverordening. Dit is een al bestaande regeling, maar welke nog niet toegepast wordt binnen onze gemeente.

Overweging/argumenten

Met grote regelmaat wordt er gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling binnen de gemeente. Het merendeel koopt hiervoor een bouwtitel aan bij de Ruimte voor Ruimte CV. Daarbij is het niet gegarandeerd dat de kwaliteitswinst van het beëindigen van een varkens- en pluimveebedrijf daadwerkelijk binnen de gemeentegrenzen wordt behaald. Wel is gegarandeerd dat een deel van het aankoopbedrag via het gemeentelijk groenfonds in de versterking van de groenstructuur wordt geïnvesteerd, wat ook tot een kwaliteitsimpuls leidt.

Naast de oorspronkelijk Ruimte-voor-Ruimte regeling zijn er ook mogelijkheden om via een Rood-voor-Roodconstructie andere bedrijven dan varkens- en pluimveebedrijven te beëindigen in ruil voor een woontitel in het buitengebied. Deze regeling biedt kansen voor bedrijven die niet op de juiste locatie zitten voor een herbestemming te saneren. De voorwaarde is wel dat de nieuwe woningen eveneens binnen een bebouwingsconcentratie opgericht worden dat gelegen is binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' en dat de tegenprestatie in evenredige verhouding staat tot het aankopen van een Ruimte-voor-Ruimte titel. In onderstaande figuur is de zonering van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' weergegeven. De begrenzing van deze gebieden is exact te duiden op de kaarten behorende bij de interim Omgevingsverordening.



Voorzet voor nader uit te werken beleidsregels voor een Verruimde Rood-voor-Roodregeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen

- Binnen de zonering 'Verstedelijk afweegbaar' is het toegestaan om een Ruimte-voor-Ruimte verbreed woning te ontwikkeling op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie⁸. De fysieke tegenprestatie voor een dergelijke woning wordt gelijk gesteld aan de aankoopsom voor een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel bij de Ruimte voor Ruimte CV. De fysieke tegenprestatie moet in zijn geheel plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Sint-Michielsgestel.

⁸ Het is aan het college van B&W om te beoordelen of er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Dit ook in het licht van mogelijk andere woningbouwinitiatieven binnen deze gebieden.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Beleidskader

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel zijn binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen om nevenactiviteiten toe te staan ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering. In de afwijkingsbevoegdheden is de oppervlakte bedrijfsgebouwen die benut mag worden voor de verbrede bedrijfsvoering veelal gemaximaliseerd. In onderstaande tabel is een samenvatting van de vigerende afwijkingsbevoegdheden opgenomen en de daarbij horende meest van belang zijnde voorwaarden.

Functie	Bouwvlak (m ²)	Bebouwing (m ²)	Overig
Niet-agrarische bedrijvigheid		• ≤ 400	• Milieucategorie 1 en 2
Agrarisch verwante en agrarisch technische bedrijven			• Bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking alleen in bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen
Statische opslag		• ≤ 1.000	• Geen handelsactiviteiten
Verblijfsrecreatie - minicamping			• Maximaal 1 hectare aansluitend aan agrarisch bouwvlak
Verblijfsrecreatie - groepsaccommodatie		• ≤ 400	
Verblijfsrecreatie - bed & breakfast		• ≤ 100	• ≤ 10 personen, ≤ kamers
Dagrecreatie		• ≤ 400	
Dagrecreatie - horeca		• ≤ 100	• Enkel ten dienste van extensieve recreatie
Zorg- en maatschappelijke functies		• ≤ 400	

Overweging/argumenten

Verbreding van de agrarische bedrijfsvoering met andere bedrijfsactiviteiten is een tegenhanger voor schaalvergroting van agrarische bedrijven. Door een economische drager toe te voegen aan de bedrijfsvoering worden de risico's gespreid. De tendens is dat de professionalisering bij bedrijven met een nevenactiviteit toeneemt. Dit leidt tot andere behoeftes. Net als bij de agrarische bedrijfsvoering is er ook bij een verbrede bedrijfsvoering sprake van 'eigenschelijkheid'. De omvang van de nevenactiviteiten is zeer wisselend, maar ook hier is steeds vaker sprake van een grotere behoefte dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Om agrarische bedrijven met een verbrede bedrijfsvoering toekomst te bieden is het ook hier noodzakelijk om meer maatwerk te gaan beiden. Daarbij hoeft het niet de vraag te zijn of er sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit, maar wel of er herkenbaar sprake is van een agrarische bedrijfsvoering.

Voorzet voor nader uit te werken beleidsregels voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

- Bij een verbrede agrarische bedrijfsvoering hoeven de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsvoering. De agrarische bedrijfsvoering moet wel volwaardig en herkenbaar aanwezig zijn. Dit is

ter beoordeling aan een externe deskundige, zoals de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

- Het deel van het agrarische bouwvlak dat ten dienste staat van de niet-agrarische verbrede bedrijfsactiviteiten heeft een omvang van maximaal hetgeen wat toegestaan is als de agrarische bedrijfsvoering wordt gestaakt.
- Overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt. Het is toegestaan om vervangende nieuwbouw toe te staan tot een oppervlakte van de legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen op dezelfde locatie. Een uitbreiding boven de oppervlakte legaal aanwezige bedrijfsgebouwen is enkel toegestaan indien een externe deskundige oordeelt dat een toename aan bebouwing noodzakelijk is vanuit een doelmatige bedrijfsvoering.
- Ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden op grond van deze beleidsregels worden op voorhand beschouwd als categorie 3 ontwikkelingen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ontwikkelingen die plaatsvinden in het Gemengd landelijk gebied dient tenminste 20% van de meerwaarde geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij ontwikkeling in de Groenblauwe mantel is dit percentage 25%.
- Er mag slechts één bedrijf per bouwvlak aanwezig zijn. Er mag geen sprake zijn van splitsing van bouwvlakken of meerdere bedrijven die gevestigd zijn op één adres. De samenhang tussen de agrarische bedrijfsvoering en de nevenactiviteit wordt op deze wijze geborgd.
- Voor het overige gelden de voorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Procedures voor herbestemming en vergunningverlening

Kader

De ruimere herbestemmingsmogelijkheden die worden geboden met onderhavig initiatiefvoorstel kunnen enkel met een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het in strijd handelen met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Overwegingen/argumenten

Om een toestemming te verkrijgen om na de uitwerking van onderhavige beleidsregels deze beleidsregels toe te mogen passen en daadwerkelijk tot een ander gebruik van de VAB's te komen dient er een procedure doorlopen te worden met een aanzienlijke doorlooptijd. Er is immers ten allen tijde sprake van een afwijking van het bestemmingsplan.

De ambtelijke capaciteit is momenteel beperkt en het is zaak deze zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daar waar mogelijk zal de aanvrager zelf het initiatief moeten nemen om te komen tot de gewenste herbestemming en zal deze gefaciliteerd worden door de gemeente. Om het proces te stroomlijnen is het voorstel om een aantal procedureregels met elkaar vast te leggen. In beginsel dienen de verzoeken via dit stappenplan behandeld te worden. Het uitgangspunt hierbij is, in de geest van de Omgevingswet, dat een gedegen voorbereiding en afstemming vooraf, leidt tot snellere doorlooptijd achteraf.

Afstemming dient niet enkel met de gemeente plaats te vinden, maar ook met de omwonenden. Omdat er nog geen richtlijnen zijn over hoe een omgevingsdialoog gevoerd moet worden, is de minimale inspanningsverplichting hiervoor opgenomen in de procedureregels. De omgevingsdialoog dient plaats te vinden na een vooroverleg en voor het principeverzoek, zodat het college van B&W de uitkomsten van de omgevingsdialoog mee kan wegen in de besluitvorming van het verzoek.

Voorzet voor nader uit te werken procedureregels voor herbestemming en vergunningverlening

- Een verzoek waarbij gebruik gemaakt wordt van de beleidsregels, zoals omschreven in dit initiatiefvoorstel doorloopt de volgende stappen:
 1. Vooroverleg
 2. Omgevingsdialoog
 3. Principeverzoek
 4. Aanvraag omgevingsvergunning / procedure herziening bestemmingsplan
- Bij de omgevingsdialoog⁹ dienen alle omwonenden in een straal van 500 meter geïnformeerd te worden over de beoogde ontwikkeling én wordt hen om een reactie gevraagd. Indien de straal van 500 meter de dorpskern raakt, dienen alleen de omwonenden die aan de rand van het dorp wonen uitgenodigd te worden. In een verslag wordt vastgelegd welke omwonenden betrokken zijn bij de omgevingsdialoog, hoe dat zij geïnformeerd en geraadpleegd zijn, wat de resultaten

⁹ De omgevingsdialoog is een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. Instemming van omwonenden is niet noodzakelijk.

van de omgevingsdialoog zijn en tot welke aanpassingen de omgevingsdialoog heeft geleid.

Kantttekeningen

Er beperkte ambtelijke capaciteit beschikbaar voor de uitwerking van voorstellen. Dit initiatiefvoorstel beoogt een voorzet te geven.

Financiën

Uitvoering

College B&W

Communicatie

- **Gesprekken door initiatiefnemer CDA**
- Bekendmaking zoals gebruikelijk.
- Inspraaktraject/omgevingsdialoog bij uitwerking beleidsbepalingen

Registratienr:

Portefeuillehouder: *n.v.t.*

Steller: *F.C.J.L. Klomp-Pullens/CDA*

Sint-Michielsgestel, 17 januari 2022

Het presidium van de raad van Sint-Michielsgestel,

H.J. Looijen

Voorzitter

Bijlagen:

1. Voorzet met uitgangspunten voor uitwerking beleidsbepalingen Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) ter vaststelling

Ter inzage:

Contactpersoon:

F.C.J.L. Klomp-Pullens, CDA

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het initiatiefvoorstel van de fractie CDA d.d. 17 januari 2022;

Besluit

1. Bijgaande voorzet met uitgangspunten voor VAB-beleidsbepalingen vast te stellen.
2. Het college op te dragen deze uitgangspunten te hanteren als kaders bij het uitwerken en ontwikkelen van beleidsbepalingen op het gebied van Vrijkomende Agrarische Bebouwing en deze beleidsbepalingen voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling.
3. De ontwikkeling van bovengenoemde beleidsbepalingen te verrichten in dialoog met alle stakeholders d.m.v. een passend inspraaktraject

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 februari 2022;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier, de voorzitter,

N.A. Hoogerbrug-van de Ven

H.J. Looijen