

BELEIDSNOTITIE

**VRIJKOMENDE AGRARISCHE
BEBOUWING 2022
GEMEENTE VUGHT**

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	maart 2022
Status	Ontwerp

ONTWIKKELING

Inhoud

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Doelstellingen	2
1.3 Relatie met ander beleid	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Mogelijkheden en voorwaarden.....	3
2.1 Burgerwoning met maximaal 200m2 bijgebouwen	3
2.2 Burgerwoning met meer dan 200m2 bijgebouwen.....	3
2.3 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte van max. 200m2	4
2.4 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m2.....	5
3. Sloopregeling	6
Toelichting bij de voorwaarden.....	6
Goede landschappelijke inpassing.....	6
Inpasbaarheid op het gebied van gezondheid en veiligheid	6
Geen onevenredige aantasting in het geding zijnde belangen.....	7
Normale afwikkeling verkeer(bereikbaarheid en veiligheid).....	7
Voldoende parkeergelegenheid.....	7

I. Inleiding

I.1 Aanleiding

De afgelopen decennia is het aantal agrarische bedrijven sterk afgenomen. Hierdoor is er sprake van een steeds groter aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente vindt het belangrijk om verloedering en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Dit was reden voor de gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren om op 22 januari 2015 bij de vaststelling van de Structuurvisie Haaren met een motie aandacht te vragen voor een ruimere wijzigingsbevoegdheid voor omschakelingsmogelijkheden bij (voormalige) agrarische bedrijven in het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is een bestuursopdracht uitgewerkt en is op basis daarvan een interactief proces doorlopen met stakeholders, belanghebbenden en andere inwoners.

Dit heeft geleid tot het nu voorliggende beleid met aandacht voor goede alternatieven voor vrijkomende agrarische bebouwing. Er is daarbij de keuze gemaakt om geen kwaliteitscriteria met betrekking tot duurzaamheid te benoemen, maar partijen uit te nodigen zelf aan te tonen op welke wijze hun initiatief met vrijkomende agrarische bebouwing een meerwaarde is voor de omgeving. Dit om ongewenste belemmeringen aan de voorkant te voorkomen.

De gemeente Haaren is op 1 januari 2021 opgesplitst. Helvoirt is bij de gemeente Vught gevoegd. Het nieuwe college heeft in het coalitieakkoord Vught 2021-2026 ten aanzien van het buitengebied bepaald, dat een bestemmingsplan moet worden opgesteld voor het buitengebied van Vught, Helvoirt en Cromvoirt, zodat al onze inwoners en bedrijven in het buitengebied te maken krijgen met dezelfde uitgangspunten en algemene regels.

Bovendien moeten ten aanzien van stoppende agrariërs uniforme kaders gesteld worden. Het doel is dat het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing geëvalueerd wordt en wordt onderzocht welke ruimte er wordt gegeven aan ontwikkelingen. Het beleidskader moet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'. Daarom is het nu voorliggende beleidskader ongewijzigd gebleven en alleen aangevuld met het Vughtse beleid.

I.2 Doelstellingen

Dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing staat ten dienste van goede ruimtelijke ordening en heeft de volgende doelstellingen:

- Borgen dat er sprake blijft van levendige dorpen met een aantrekkelijk buitengebied waarbij de dragers ook een goed economisch perspectief behouden.
- Voorkomen van verdere verstening, leegstand en verpaupering van het buitengebied, daarom:
 - sloop van vrijkomende agrarische bebouwing stimuleren door sloopvoorwaarden en financiële compensatie;
 - onder voorwaarden ruimte bieden voor nieuwe initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing.
- Ontwikkelingen stimuleren die passen in het gebied, daarom:
 - niet ongelimiteerd allerlei nieuwe activiteiten en bedrijvigheid in het buitengebied toestaan;
 - niet vooraf als gemeente precies vastleggen wat wel en niet kan, maar wel werken met duidelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden moeten aansluiten bij de omvang en de impact van het initiatief op de omgeving. Hierbij geldt een

voorkeur voor doelvoorschriften in plaats van middelvoorschriften. Dit zodat het doel vast staat, maar dat initiatiefnemer zelf kan bepalen hoe dit doel wordt bereikt. Dit geeft ruimte voor maatwerk en inbreng van andere partijen in de afweging rondom de inpasbaarheid van een initiatief.

- Maatschappelijke verankering van nieuwe ontwikkelingen door onderling overleg over ontwikkelingen binnen een gebied te stimuleren.
- Een flexibel instrument wat ook een helder kader biedt voor aanpassing van initiatieven in de toekomst
- Keuzemogelijkheden bieden aan initiatiefnemers voor wat betreft inspanningsverplichting, complexiteit procedure, kosten en ontwikkelingsmogelijkheden.

1.3 Relatie met ander beleid

Dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is een nadere uitwerking van de randvoorwaarden uit de Structuurvisie Haaren, de structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Vught bij nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing. De structuurvisie Haaren benoemt ook de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden nieuwe woningen toe te voegen. Dit kan ook een optie zijn bij vrijkomende agrarische bebouwing maar daarvoor biedt dit beleid geen mogelijkheden. Hiervoor gelden namelijk op grond van het provinciale beleid zoals vastgelegd in de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' al strikte regels. Daarnaast heeft dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing een relatie met de Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022', omdat hier de verplichting tot sloop en eventueel de verdere verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt. Ook zijn de beleidsuitgangspunten van dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing toepasbaar op vergelijkbare ontwikkelingen op andere locaties in het buitengebied, zoals locaties waar nu sprake is van een woonbestemming of een bedrijfsbestemming.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft de aanleiding en de doelstellingen van dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Ook wordt in de hoofdstuk aangegeven welke relatie dit beleid heeft met het provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 2 beschrijft welke mogelijkheden dit beleid biedt en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 beschrijft de hoofdlijnen voor een sloopregeling in aansluiting op dit beleid. Tot slot wordt er een toelichting gegeven bij de in hoofdstuk 3 genoemde voorwaarden.

2. Mogelijkheden en voorwaarden

Het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' biedt al diverse mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en voor het omschakelen naar andere agrarische activiteiten. Deze optie met vrijkomende bebouwing is daarom niet verder uitgewerkt in dit beleid.

Dit beleid biedt de mogelijkheid voor vier nieuwe situaties op het moment dat op een agrarisch bouwvlak de agrarische activiteit is beëindigd of niet meer de hoofdactiviteit is, waarbij voor iedere situatie een aantal voorwaarden geldt waaraan het initiatief moet voldoen.

2.1 Burgerwoning met maximaal 200m² bijgebouwen

Op het moment dat de agrarische activiteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar “Wonen” met daarbij maximaal 200m² aan bijgebouwen. Hiervoor is in het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” een wijzigingsbevoegdheid met een aantal regels opgenomen.

2.2 Burgerwoning met meer dan 200m² bijgebouwen

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming.

Hierbij wordt alle (voormalige bedrijfs)bebouwing op deze locatie¹ die niet wordt gesloopt bijgebouw bij de woning. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 - Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 - Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 - Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 - Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
- Initiatief heeft een meerwaarde² voor de omgeving. Dit betekent dat:
 - er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren, de structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Vught voor het betreffende gebied.
 - er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.
- Er wordt voldaan aan de beleidsnotitie ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022’
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een wijzigingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

¹ Met locatie wordt het agrarisch bouwvlak bedoeld zoals vastgelegd in het geldend bestemmingsplan.

² Deze meerwaarde komt bovenop de voorwaarden waaraan ook moet worden voldaan zoals de landschappelijke inpassing en de verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze meerwaarde kan bijvoorbeeld bestaan uit de positieve bijdrage die het initiatief heeft op het gebied van duurzaamheid

2.3 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte van max. 200m²

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met maximaal 100m² aan bijgebouwen en daarbij nog 200m² aan bedrijfsbebouwing om te zetten in een bedrijfsbestemming indien alle (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing op de locatie wordt gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- De omvang van de bedrijfsbestemming inclusief bedrijfswoning en tuin mag niet meer bedragen dan 2000m².
- Er is sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering 2009” of er is verantwoord dat de impact van het bedrijf niet groter is dan milieucategorie 2.
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- Er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming voor de initiatiefnemer zelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving.
- De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Er wordt voldaan aan de beleidsnotitie ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022’.
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een wijzigingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar kan aanvrager in plaats van een wijziging van het bestemmingsplan 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 wijziging. Het voordeel van deze mogelijkheid is echter dat er sprake is van een eenvoudigere procedure als bij een wijziging.

2.4 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m²

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met de voormalige bedrijfsbebouwing om te zetten in een bedrijfsbestemming. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf

- Er is sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering 2009” of er is verantwoord dat de impact van het bedrijf niet groter is dan milieucategorie 2.
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- Er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming voor initiatiefnemer zelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving.
- De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 - Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 - Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 - Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 - Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
- Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
 - er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren, de structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Vught voor het betreffende gebied.
 - er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst
- Er wordt voldaan aan de beleidsnotitie ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022’.
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een wijzigingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar kan aanvrager in plaats van een wijziging van het bestemmingsplan 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 wijziging.

3. Sloopregeling

Het beeld is dat niet alle vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt gaat worden voor nieuwe initiatieven. Niet alle gebouwen en locaties zijn namelijk geschikt voor nieuwe functies. Het is

daarom ook wenselijk om sloop te stimuleren. Dit door op grond van de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' sloop te verplichten bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.

Toelichting bij de voorwaarden

Goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing dient het initiatief gepaard te gaan met een landschapsplan en dient de instandhouding van deze inpassing geborgd te zijn. De landschappelijke inpassing moet passend zijn in het betreffende gebied en er moet daarom rekening worden gehouden met de voor het gebied vastgelegde omgevingskwaliteiten in het Haarens Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen in de structuurvisie Haaren en in de structuurvisie Vught.

Inpasbaarheid op het gebied van gezondheid en veiligheid

Een nieuwe activiteit kan effect hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving. Denk aan mogelijke overlast op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat bij een nieuwe activiteit voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheid. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is ook hoe het initiatief rekening houdt met het verbod op asbestdaken dat vanaf 2024 gaat gelden. Ook omgekeerd moet de omgeving van de locatie voor de nieuwe activiteit geen onevenredige en onaanvaardbare risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid met zich mee brengen. Bijvoorbeeld gezondheidsrisico's ten gevolge van dierziekten en achtergrondbelasting geur bij veehouderijbedrijven in de omgeving en gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabije omgeving. Op het moment dat er twijfels zijn over eventuele risico's op het gebied van gezondheid kan de GGD om advies worden gevraagd. Uitgangspunten in deze adviezen is niet alleen de wettelijke milieunormen maar ook de gezondheidskundige advieswaarden, zodat het mogelijk wordt een weloverwogen besluit hierover te nemen.

Geen onevenredige aantasting in het geding zijnde belangen

Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (o.a. op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid. Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving. Bijvoorbeeld als de afstand tot deze nieuwe activiteit kleiner is dan tot de huidige woning. Een bedrijf in de omgeving kan daardoor mogelijk niet meer alle gebruiksmogelijkheden die de locatie nu heeft op grond van het geldende bestemmingsplan benutten waar dat eerder wel mogelijk was. Dit is ongewenst. Bij het realiseren van een nieuwe activiteit moet daarom aangetoond worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen in de omgeving. Ook mag het initiatief geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van de Wet natuurbescherming, archeologische verwachtingswaarde, cultuurhistorie, bodem en waterhuishouding.

Normale afwikkeling verkeer (bereikbaarheid en veiligheid)

Iedere ontwikkeling gaat gepaard met verkeersgeneratie. Dit wordt bepaald aan de hand van CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (<500 adressen per km²)

- Aangehouden dient te worden via welke wegen het verkeer wordt afgewikkeld en dat deze wegen deze verkeerstoename goed kunnen verwerken en er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Een toename van vracht- en landbouwverkeer door de bebouwde kom staan we niet toe.
- De ontsluiting op de openbare weg vindt plaats door middel van een veilige uitweg. Voldaan wordt aan: Beleidsregels Uitwegen Gemeente Haaren, CROW publicatie 288 Uitritten en uitritconstructies en de APV Vught.

Voldoende parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van parkeernormen in het GVVP Haaren en de Parkeernota Vught. Volstaan deze normen niet, dan wordt teruggevallen op CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie).