



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties

Agendanr. :
Reg.nr. : 5803767
B&W verg. : 6 juni 2016
Commissie : ROB
Cie_verg. : 28 juni 2016
Raadsverg. : 12 juli 2016

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties aan.

2) Samenvatting

Op 16 december 2015 heeft ons college ingestemd met het in procedure brengen van het concept beleidskader voor voormalige agrarische bedrijfslocaties. Uw raad is hierover geïnformeerd via raadsinformatiebrief nr. 5369588.

Het beleidskader dient voor het beoordelen van verzoeken voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het aantal verzoeken hiervoor zal naar verwachting de komende jaren toenemen, omdat er meer agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. Naast verzoeken voor omzetting naar wonen betreft dit ook verzoeken voor bedrijvigheid, (dag)recreatie of een maatschappelijke functie. De verzoeken zijn divers van aard en omvang en vragen beleidsmatig om een flexibel maar ook helder toetsingskader. De regelingen in de bestaande bestemmingsplannen zijn verschillend in de mogelijkheden en vaak te beperkt; het provinciale beleid biedt ruimere kaders en die zijn nog niet in de plannen verwerkt. Om op korte termijn antwoord te kunnen geven op de verzoeken, is gekozen om te werken met een beleidskader. In het beleidskader staan de aspecten waaraan wordt getoetst. Centraal in de afweging staat de 'per saldo kwaliteitsverbetering'; een nieuwe functie is mogelijk mits voldoende kwaliteitswinst wordt geleverd in de vorm van onder andere de sloop van opstallen, het inleveren van een milieuvergunning, een goede landschappelijke inpassing en bijvoorbeeld bijzondere aandacht voor architectuur.

Het beleidskader biedt daarbij ruimte voor een maatwerkinvulling; de wijze waarop de per saldo kwaliteitsverbetering wordt bereikt, is per perceel verschillend. Het is gewenst dat een initiatiefnemer en de gemeente hierover in een vroeg stadium met elkaar in overleg gaan. Ten aanzien van de aard van bedrijvigheid en de omvang van kavels gelden enige beperkingen. Voor de maatvoering van bedrijfsbebouwing is geen maximum opgenomen. Er geldt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximaal bouwperceel van 5000 m². Uiteraard moet rekening worden gehouden met bestaande functies in de omgeving en de belangen van omwonenden.

Met ingang van 4 januari 2016 heeft er inspraak over het beleidskader plaatsgevonden. Dit heeft tot zeven reacties geleid. Hiervoor is een inspraakverslag opgesteld. De reacties geven op een beperkt aantal onderdelen aanleiding het beleidskader aan te passen. In hoofdstuk 3 is een aanvulling gedaan over de wijze van kwaliteitsbijdrage, in hoofdstuk 4 over de nevenactiviteiten en in hoofdstuk 5 is de optie van bedrijfsverzamelgebouwen toegevoegd. Verder op meerdere plekken een aanvulling/toelichting wat betreft het provinciale beleid en in hoofdstuk 7 een aanvulling over het

recente onderzoek van Alterra.

Op 11 mei 2016 heeft voor de raadsleden in samenwerking met de ZLTO een excursie door het buitengebied plaatsgevonden langs een aantal (voormalige) agrarische bedrijfslocaties. Dit ter toelichting op de (komende) problematiek.

In april 2016 heeft onderzoeksbureau Alterra in opdracht van de provincie Noord-Brabant een rapport gepubliceerd over de te verwachten leegstand van agrarisch vastgoed in de provincie. Sloop van opstallen wordt in dit onderzoek als deel van de oplossing voor het probleem genoemd. Over instrumentarium en aansluiting bij een Brabantbrede aanpak voor leegstand vindt nader onderzoek plaats.

3) Voorstel

Om te besluiten:

Het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties vast te stellen.

Steller : Loos - van Loon

Tel. : 06 52307253

E-mail : i.loos@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In de gemeente 's-Hertogenbosch is de komende jaren een toename te verwachten van het aantal verzoeken om medewerking aan een nieuwe functie op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Deze locaties zijn interessant voor woonfuncties, maar ook voor bedrijvigheid, opslagdoeleinden, een recreatieve functie of een maatschappelijke bestemming. Er zijn momenteel ook meerdere verzoeken bekend bij de gemeente.

Met de toevoeging van het buitengebied van Nuland en Vinkel en de sterke afname (op termijn) van het aantal agrarische bedrijven als gevolg van bedrijfsbeëindiging, zullen deze verzoeken alleen maar toenemen.

Onderzoeksbureau Alterra heeft in maart 2014 een rapport gepubliceerd (zie bijlage) waarin de te verwachte grote toename van vrijkomende agrarische locaties nader wordt onderbouwd. In april 2016 heeft Alterra een rapport gepubliceerd (zie bijlage) waarin ze specifiek voor Brabant de situatie in beeld brengt.

Voor het buitengebied van 's-Hertogenbosch gelden momenteel drie verschillende bestemmingsplannen. Daarnaast is sprake van diverse gebiedsvisies. Al deze documenten bevatten in meer of mindere mate beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. De mate van gedetailleerdheid verschilt en de regelingen komen niet geheel overeen. Daarnaast is het provinciale beleid verruimd wat betreft hergebruiksmogelijkheden. Dit beleid is nog niet in de bestemmingsplannen vertaald. Voor het integreren van het totale beleid en samenvoegen tot één bestemmingsplan buitengebied is meer tijd nodig. Het vraagstuk van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing vraagt op dit moment om een duidelijk gemeentelijk beleid. Vandaar de keuze voor dit beleidskader.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp

Gezien de verwachte leegstand en de opgedane ervaringen met eerdere verzoeken is het stellen van nadere regels wenselijk om een goede balans in de hervestiging van functies te bereiken. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de vestiging van (lichte) niet-agrarische bedrijvigheid, omdat deze categorie het grootste risico op overlast en problemen met de directe omgeving geeft en omdat deze categorie aan diverse (milieu)voorwaarden moet voldoen. Een omzetting naar enkel wonen of (dag)recreatie levert vaak minder problemen op.

Ervaringen met eerdere verzoeken hebben opgeleverd dat elk verzoek uniek is. Het opleggen van strikte regels werkt belemmerend voor goede initiatieven en levert vaak niet de meest gewenste kwaliteitsverbetering op. De beleidsregel gaat daarom zoveel mogelijk uit van maatwerk. Uiteraard binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving. Door maatwerk is het mogelijk om de belangen van een initiatiefnemer en de gemeente zo goed mogelijk te combineren. Daarbij horen ook de belangen van derden.

Centraal in de beoordeling staat de 'per saldo kwaliteitsverbetering'; een nieuwe functie is mogelijk mits voldoende kwaliteitswinst wordt geleverd in de vorm van onder andere de sloop van opstallen, het inleveren van een milieuvergunning, een goede landschappelijke inpassing en bijvoorbeeld bijzondere aandacht voor architectuur. Elke nieuwe ontwikkeling dient gepaard te gaan met een verbetering van de kwaliteiten van het landschap. Het totaalplan is daarvoor van belang, dus niet

enkel gericht op de bebouwing, maar ook op de investering in het landschap. Dit kan op diverse manieren worden gerealiseerd en de omvang ervan moet in verhouding zijn met de omvang van de nieuwe ontwikkeling. Ten aanzien van de aard van bedrijvigheid en de omvang van kavels gelden enige beperkingen. Het dient te gaan om lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar). De omvang van het bouwperceel mag voor niet-agrarische bedrijven maximaal 5000 m² bedragen. Voor de maatvoering van bedrijfsbebouwing is geen maximum opgenomen. Uiteraard moet rekening worden gehouden met bestaande functies in de omgeving en de belangen van omwonenden.

De regels uit de provinciale Verordening Ruimte 2014 zijn verwerkt in het nu voorliggende beleidskader. Gemeentelijke (structuur)visies zijn van belang voor de beoordeling van een verzoek. Deze geven mede richting aan de nieuwe invulling van een kavel. Het beleidskader is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Voor de complete inhoud wordt dan ook verwezen naar deze bijlage.

Het beleidskader vormt het toetsingskader voor verzoeken. Daar waar het kader afwijkt van de regels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, geldt het beleidskader. Vervolgens kan worden gezien welke planologische procedure het meest voor de hand ligt.

Wanneer er overeenstemming is over de inhoud van een plan, zijn er verschillende procedures waarmee medewerking mogelijk is.

De diverse bestemmingsplannen kennen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Wanneer het verzoek past binnen het kader en binnen één van deze bevoegdheden, dan kan van die betreffende bevoegdheid gebruik worden gemaakt. Deze bevoegdheid ligt bij het college.

Wanneer een verzoek past binnen het kader, maar niet past binnen de mogelijkheden van het betreffende bestemmingsplan, dient een uitgebreide afwijkingsprocedure dan wel een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. De bevoegdheid voor de uitgebreide afwijkingsprocedure ligt bij het college, na raadpleging van de raad. De bevoegdheid voor het vaststellen van een planherziening ligt bij de raad.

In bepaalde situaties kan een vergunning met tijdelijke afwijking een goede optie zijn. Deze bevoegdheid ligt bij het college.

Inspraak / burgerparticipatie

Op 16 december 2015 hebben wij ingestemd met het in procedure brengen van het concept beleidskader voor voormalige agrarische bedrijfslocaties. Uw raad is hierover geïnformeerd via raadsinformatiebrief nr. 5369588.

Met ingang van 4 januari 2016 heeft er inspraak over het beleidskader plaatsgevonden. Er zijn zeven reacties ingediend. Voor de samenvatting en beantwoording hiervan is een inspraakverslag opgesteld dat uw raad bij dit voorstel aantreft.

Van de provincie is een positieve reactie ontvangen. Met daarbij een aantal aanvullingen op de tekst. De wijkraad Rosmalen-oost/Kruisstraat en enkele bewoners van de Kruisstraat zijn kritisch over met name de toe te laten milieucategorie. Zij vinden het buitengebied en in het bijzonder de bebouwingsconcentraties enkel geschikt voor bedrijven in milieucategorie 1.

De Bestuursraad Engelen Bokhoven (BREB) en stichting Het Groene Hart herkennen de problematiek zoals beschreven in het beleidskader niet en vinden dat het agrarische gebruik voorop moet blijven staan. De ZLTO en Brabants Zeeuwse werkgeversorganisatie zijn overwegend positief. Met name over de insteek van flexibel en maatwerk. Wel benoemen ze in hun reacties diverse aandachtspunten.

De reacties geven op een beperkt aantal onderdelen aanleiding het beleidskader aan te passen. In hoofdstuk 3 een aanvulling over de wijze van kwaliteitsbijdrage, in hoofdstuk 4 over de nevenactiviteiten en in hoofdstuk 5 is de optie van bedrijfsverzamelgebouwen toegevoegd. Verder op meerdere plekken een aanvulling/toelichting wat betreft het provinciale beleid en in hoofdstuk 7 een aanvulling over het recente onderzoek van Alterra.

Excursie buitengebied

Op 11 mei 2016 heeft in samenwerking met de ZLTO een excursie voor raadsleden plaatsgevonden door het buitengebied van 's-Hertogenbosch met als thema de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Met de excursie is aan de hand van voorbeelden een beeld geschetst van de aard en omvang van de (aankomende) problematiek. Ook de diversiteit van verzoeken is in beeld gebracht. En er zijn voorbeelden van reeds gerealiseerde nieuwe functies aan bod geweest. De dorpsraad Nuland en de BREB hebben tevens deelgenomen aan de excursie.

Rapport Alterra

In mei 2014 heeft Alterra een rapport uitgebracht over de aankomende leegstand op het platteland in Nederland. In april 2016 is een rapport verschenen van het onderzoek dat Alterra in opdracht van de provincie Noord-Brabant specifiek voor Brabant heeft gedaan. In dit rapport wordt naast de omvang van de problematiek ook ingegaan op de risico's van leegstand en belemmeringen van transformaties.

De provincie wil een integrale Brabantse aanpak voor leegstand in alle sectoren. Ook sloop is in die aanpak een belangrijk deel van de oplossing.

De integrale aanpak is gericht op bewustwording en ondersteuning, wegnemen van belemmeringen en ontwikkelingsgericht werken. In het beleidskader is een samenvatting van het rapport opgenomen.

Het beleidskader is een toelichting/uitwerking van de huidige planologische-juridische mogelijkheden. Wanneer er in het kader van de provinciale aanpak nieuw of aanvullend instrumentarium beschikbaar komt, zullen wij bezien in hoeverre dit om aanpassing van het beleidskader vraagt.

6) Communicatie/vervolgprocedure

Het vastgestelde beleidskader wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website en in het gemeenteblad.

7) Financiële paragraaf

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Risicoparagraaf

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties.
2. Inspraakverslag
3. Rapport Alterra vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, maart 2014
4. Rapport Alterra onderzoeksrapport leegstand agrarisch vastgoed Noord-Brabant, april 2016

Ter inzage:

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 12 juli 2016;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2016, reg.nr. 5803767;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties vast te stellen en;
2. Conform artikel 6.5 lid 1 van het besluit omgevingsrecht een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de projecten die in overeenstemming zijn met het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

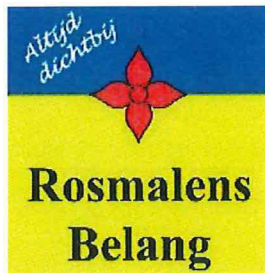

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,


mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d.12-juli 2016.....
CONFORM BESLOTEN

Amendement 1
"3 tot 6 maanden proce-
durewinst van VAB's"
verwerkt in besluit



BOSCH BELANG
Onafhankelijke raadsgroepering 1923

D66 's-Hertogenbosch



Amendement: 3 tot 6 maanden procedurewinst voor VAB's

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch bijeen in zijn openbare vergadering van 12 juli 2016, gezien het raadsvoorstel 'Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties' en gehoord de commissie ROB;

Overwegende dat:

- Er een toename verwacht wordt van het aantal verzoeken voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor een nieuwe functie;
- Een verzoek tot functieverandering vaak niet uit luxe ontstaat, maar uit economische nood;
- Langdurige besluitvorming van de gemeente een bedreiging is voor de haalbaarheid van een project;
- Een raadsvoorstel beslag legt op het proces voor ten minste 3 tot circa 6 maanden;
- Het college zonder akkoord van de gemeenteraad niet bevoegd is op deze verzoeken te beslissen;
- Een functiewijziging kan worden toegestaan middels een bestemmingsplan of omgevingsvergunning;
- De gemeenteraad conform de wabo-procedure voor omgevingsvergunningen middels een raadsvoorstel per project moet uitspreken al dan niet bezwaar te hebben tegen dat project;
- De gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor een specifieke categorie projecten kan vaststellen, waardoor het college bevoegd is om zonder gang naar de gemeenteraad een besluit te nemen op een omgevingsvergunning;

Spreekt uit dat:

- Een algemene vvgb leidt tot een verkorting van de proceduredtijd van tenminste 3 tot 6 maanden;
- Het college uitsluitend een besluit kan nemen indien er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar initiatief dat alleen kan ontstaan door passend maatwerk per project;
- De rechtsbescherming van belanghebbenden door deze algemene vvgb niet wordt geschaad doordat de procedures van inspraak, zienswijze, beroep en hoger beroep onverkort van kracht blijven;

Vervangt het besluit:

1. Het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties vast te stellen en;
2. Conform artikel 6.5 lid 1 van het besluit omgevingsrecht een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de projecten die in overeenstemming zijn met het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties.

En gaat over tot de orde van de dag,

Roy Geers	namens Rosmalens Belang
René van de Kerkhof	namens D66
Ralph Geers	namens de Bossche VVD
Olaf Thelissen	namens CDA
Bert van Gelder	namens Bosch Belang

Vergadering gemeenteraad

d.d. 12 juli 2016

Aanvaard / Verworpen