

Beleidsregel gebruik vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk, Overwegende dat door ontwikkelingen in de landbouw veel agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) leeg komen te staan en het daarom nodig is om beleid op te stellen om verloedering of ongewenste activiteiten te voorkomen in die bedrijfsgebouwen, en; Gelet op de behoefte om ruimtelijke invulling aan de vrijkomende locaties / bebouwing te geven en sloop van overtollige bebouwing aan te moedigen.

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel gebruik vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Bij een initiatief tot herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie worden de volgende stappen doorlopen:

1. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient door sloop te worden teruggebracht tot 400m².
2. Bovenop het bepaalde onder 1. mag 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen
3. De volgende niet-agrarische functies en bijhorende maximale oppervlakten zijn toegestaan:
 - Statische opslag: 1.000m²
 - Recreatie: 400m²
 - Bedrijf milieucategorie 1 en 2: 400m²
 - Sociaal / educatief: 400m²
4. Stapeling van bedrijfsactiviteiten genoemd onder 3, is niet toegestaan, behoudens wanneer sprake is van één extensieve activiteit (statische opslag) in combinatie met één intensieve bedrijfsactiviteit (overige).

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking en blijft van kracht totdat deze ingetrokken of gewijzigd wordt.

Bergeijk, 15 februari 2022

Burgemeesters en wethouders van Bergeijk,

Namens deze,

H.A.J. Loos

Secretaris

A.Callewaert-de Groot

Burgemeester

Toelichting beleidsregel gebruik vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Gelet op de ontwikkelingen in de landbouw komen veel agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) leeg te staan. Om verloedering en ongewenste activiteiten te voorkomen is beleid nodig om een goede ruimtelijke invulling aan de vrijkomende locaties / bebouwing te geven en sloop van overtollige bebouwing aan te moedigen.

Bestaande regels herontwikkeling VAB in BP Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied Bergelijk 2017 zijn regels opgenomen voor het wijzigen van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten. Deze wijzigingsvoorwaarden zien er als volgt uit:

De oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functie per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot de hieronder genoemde oppervlakte, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven. Nieuwbouw ten behoeve van de niet-agrarische functie is toegestaan, met dien verstande dat het in totaal op het perceel aanwezige bebouwd oppervlak als gevolg van de nieuwbouw niet mag toenemen.

De volgende niet-agrarische functies en bijbehorende maximale oppervlakte zijn toegestaan:

- *statische (binnen)opslag, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van opslag niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;*
- *recreatie, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van recreatie niet meer mag bedragen dan 500 m², waarbij een oppervlakte van 100 m² gebruikt mag worden ten behoeve ondergeschikte horeca;*
- *een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 400 m²;*
- *zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen, waarbij de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van deze voorzieningen niet meer mag bedragen dan 400 m², waarbij een oppervlakte van 100 m² gebruikt mag worden ten behoeve ondergeschikte horeca;*

Probleem

De huidige regels opgenomen in het bestemmingsplan richten zich met name op hergebruiksmogelijkheden. De enige voorwaarde die daarbij geldt is dat overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd en dat de oppervlakte bebouwing niet mag toenemen. Dit zorgt ervoor dat verzoeken tot herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijven zich met name richten op een ontwikkeling waarbij men niet of zo min mogelijk hoeft te slopen. Men kiest daarbij voor de gebruiksvaardigheid (op papier) waarbij de grootste oppervlakte aan bebouwing (statische opslag; 1.000m²) mag blijven staan. Dit gebeurt eventueel zelfs in combinatie met andere activiteiten (stapeling). Deze werkwijze leidt er toe dat men niet wordt aangemoedigd om overtollige bebouwing te slopen. Om verloedering en ongewenste activiteiten te voorkomen zijn beleidsrichtlijnen nodig hoe de voorgaande regels toe te passen.

Op dit moment zijn er geen vastgestelde richtlijnen hoe om te gaan met dergelijke verzoeken, hierdoor verdwijnt de doelstelling (ruimtelijke kwaliteitsverbetering, terugdringen bebouwing, minder milieubelastende functies) uit zicht.

Nieuwe beleidsregels herontwikkeling VAB-locaties

Op grond van de huidige bestemmingsplanregels voor VAB-locaties worden herontwikkelingsmogelijkheden geboden op basis van standaard (maximale) oppervlakten voor hergebruik. Dit leidt niet tot het gewenste resultaat. Om die reden is ervoor gekozen om beleidsregels op te stellen waarbij eerst wordt bepaald welke oppervlakte mag worden hergebruikt. Vervolgens kan er een invulling worden gegeven hoe deze bebouwing wordt hergebruikt.

1. De eerste stap is te bepalen hoeveel bebouwing mag worden hergebruikt (en hoeveel er dus gesloopt moet worden). Hierbij wordt aangesloten bij de eerder opgestelde richtlijnen voor de transitie van agrarische bedrijven naar een woonbestemming. Dit houdt dus in dat het uitgangspunt wordt dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing door sloop dient te worden teruggebracht tot 400m².
2. Omdat geen bedrijf vergelijkbaar is qua omvang zal dat inhouden dat de één meer zal moeten slopen (investeren in het landschap) in een herontwikkeling dan de ander. En dat terwijl de één juist een grotere investering in het landschap doet. Dit zorgt voor een mate van ongelijkheid en zal niet stimuleren om over te gaan tot een herontwikkeling. Voorgesteld om bovenop de standaard hergebruiksoppervlakte zoals genoemd onder 1. via een sloop-bonusregeling extra oppervlakte aan bebouwing toe te staan. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande sloop-bonusregeling zoals die op dit moment al is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze regeling is als volgt: *'...20% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen...'*
Let wel: het gaat hier om overtollige bebouwing die wordt gesloopt.
3. Als stap 1. en 2. zijn doorlopen, kan bekeken worden welke gebruiksmogelijkheden er zijn. In de gebruiksmogelijkheden (naast 'wonen') wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen

van gebruik, waarbij ook verschillende maximale oppervlakten benoemd worden. Deze onderverdeling ziet er als volgt uit:

- Statische opslag: 1.000m²
- Recreatie: 400m² (*)
- Bedrijf milieucategorie 1 en 2: 400m²
- Sociaal / educatief: 400m²

Stapeling

De bovengenoemde bedrijfsactiviteiten zijn op te splitsen onder een extensieve bedrijfsactiviteit (statische opslag) en intensieve bedrijfsactiviteiten (overige). In de huidige situatie zijn er geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van stapeling. Dit leidt nogal eens tot discussie wanneer de beschikbare bebouwing op een perceel allemaal wordt ingezet door middel van stapeling. Deze stapeling kwam met name omdat alle bedrijfsmogelijkheden als afzonderlijk genoemd werden. Door het hierboven staande onderscheid tussen intensieve en extensieve bedrijfsactiviteiten op te nemen, is enkel een stapeling mogelijk van één intensieve met één extensieve bedrijfsactiviteit. Dit is acceptabel.

Maatwerk bij grote bedrijven

De gebruiksmogelijkheden (onder stap 3) bieden mogelijkheden tot hergebruik van 1.400m². Hiermee kan voorzien worden in de herontwikkeling van bedrijven met 5.400m² aan bebouwing. Voor bedrijven met een herontwikkelingsvraag, waarbij sprake is van meer bebouwing dan 5.400m², is maatwerk nodig.

Recreatie ()*

Volgens de regels van het bestemmingsplan is de omvang van een recreatiebedrijf bij herontwikkeling maximaal 500m². Om geen onderscheid te maken tussen de verschillende (intensieve) bedrijfsvormen, is besloten om ook de hergebruiksmogelijkheden voor recreatiebedrijven bij te stellen naar 400m². Dit is ook reeds verwerkt in de nieuwe 'Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen'.

Rekenvoorbeelden herontwikkeling VAB

Op de locatie A is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie met in totaal 1.000m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Om te bepalen hoeveel m² aan bebouwing mag worden hergebruikt dient de sloopbonusregeling te worden toegepast (2). Maar eerst zal moeten worden bepaald hoeveel overtollige bebouwing er is die hiervan kan worden ingezet. Als standaard uitgangspunt mag sprake zijn van hergebruik van 400m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dit houdt in dat er sprake is van een restant van 600m² aan overtollige bebouwing welke voor de sloop-bonusregeling in aanmerking komt. 20% van 600m² = 120m². Hierdoor kan op locatie A maximaal 520m² worden hergebruikt en dient er minimaal 480m² te worden gesloopt.

Op locatie B is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie met in totaal 5.200m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Als standaard mag sprake zijn van hergebruik van 400m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dit houdt in dat er sprake is van een restant van 4.800m² aan overtollige bebouwing welke voor de sloop-bonusregeling in aanmerking komt. 20% van 4.800m² = 960m². Hierdoor kan op locatie A maximaal 1.360m² worden hergebruikt en dient er minimaal 3.840m² te worden gesloopt.