

Inspraakverslag

Concept beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 december 2015 ingestemd met het concept beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Het beleidskader heeft vanaf 4 januari 2016 tot en met 17 februari 2016 ter visie gelegen. Er zijn zeven inspraakreacties ingediend (waarvan enkele in overleg buiten de termijn). Ook heeft op ambtelijk niveau in een aantal gevallen nog een toelichtend overleg met insprekers plaatsgevonden.

De inspraakreacties:

Er zijn reacties ontvangen van:

1. Bestuursraad Engelen Bokhoven
2. Wijkraad Rosmalen-Oost - Kruisstraat
3. Buren van Kruisstraat 9a (G. Lubbelinkhof, B. Dyson, T. van der Biezen, M. van der Biezen-Vorstermans, T. van Lieshout, G. Bronsvoot en M. Bronsvoot-de Reijer)
4. Brabants Zeeuwse werkgeversorganisatie 's-Hertogenbosch
5. Het Groene Hart Brabant
6. ZLTO afdeling Midden-Maasland
7. Provincie Noord-Brabant

1. Bestuursraad Engelen Bokhoven (BREB)

Henriettewaard:

Het uitgangspunt voor de bestuursraad is of een agrarisch of een natuurontwikkeling. Niets anders. Het kader scheidt teveel en onnodige ruimte voor ongewenste ontwikkelingen. Het beleid staat haaks op de ambitie van de gemeente met de polder. De gemeente geeft bedrijfsgerichte garantie af die ze andere bedrijven niet generiek geeft. Het risico moet voor de ondernemer zijn. Het is een vorm van marktverstoring. De regels van het bestemmingsplan kunnen niet op deze manier worden opgerekt.

Poldergebied Engelermeer-Vlijmen-Bokhoven-Engelen

Het uitgangspunt voor de bestuursraad is wees zuinig op groen bij de stad en verkwansel het niet.

Eindadvies

De bestuursraad herkent het probleem van de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties niet in haar bestuursgebied. Ze ziet daarom nood noch behoefte voor een vaag en 'ver weg' rapport. Ze noemt het beleidskader vaag, van algemene strekking, laat teveel over aan toevalligheden en vertrouwen in gezond denken. De bestuursraad kan leven met beperkte activiteiten als verkoop van agrarische producten en kamperen bij de boer. En met uitbreiding van landgoed Haverleij. Niet met logistieke of productiebedrijven.

De bestuursraad adviseert met klem af te zien van het beleidskader. Ze noemt het haastig, voorbarig en inhoudelijk ongewenst.

Reactie gemeente

Er heeft nog een gesprek met de bestuursraad plaatsgevonden. Daarin is met name stilgestaan bij het karakter van het bestuursgebied en zijn enkele specifieke situaties besproken. Daarnaast is de bestuursraad meegegaan met de excursie buitengebied van 11 mei j.l.

De gemeente deelt het standpunt van de BREB dat de waarden en het karakter van het poldergebied bij Engelen en Bokhoven het meest is gebaat bij een agrarisch gebruik. Dit agrarisch gebruik heeft in dit gebied ook primaat. Het beleidskader is niet bedoeld om beëindiging van het huidige agrarische gebruik te stimuleren. Het beleidskader dient evenmin om doelstellingen op het gebied van natuur opzij te zetten.

Met de BREB verwachten wij dat in ieder geval de komende jaren in de polder de nadruk blijft liggen op een agrarisch gebruik. Mocht toch een agrariër op enig moment besluiten te stoppen met zijn bedrijfsvoering en een verzoek doen voor een ander gebruik, dan willen we die mogelijkheid open houden.

Wanneer hergebruik/omschakeling aan de orde is, heeft dat enkel betrekking op de bouwvlakken. Dit is een beperkte oppervlakte waarbinnen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd.

Wanneer binnen deze bouwvlakken tot een andere functie wordt gekomen, hoeft dit geen afbreuk te doen aan het agrarische karakter van het gebied. De landbouwgronden zullen namelijk in gebruik blijven voor landbouw en/of natuur. De omschakeling heeft enkel betrekking op de erven. Op deze gronden kunnen op basis van het beleidskader zeker geen bedrijventerreinen ontstaan. Voor niet-agrarische bedrijvigheid geldt beleidsmatig een maximale kavelomvang van 5000 m².

De gemeente geeft met het kader invulling aan de planologisch-juridische beleidsruimte. Het beleidskader bevat geen financieel instrumentarium. De gemeente geeft derhalve ook geen bedrijfsgarantie of financiële garantie.

De mogelijkheid tot omschakeling naar een andere, niet-agrarische functie, is nu reeds in meer en mindere mate in de diverse bestemmingsplannen voor het buitengebied opgenomen. Het beleidskader dient ervoor deze mogelijkheden gelijk te trekken voor het gehele buitengebied en af te stemmen op het provinciale beleid. Daarnaast geeft het een toelichting bij de wijze van beoordeling van verzoeken. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied dat geldt voor het bestuursgebied van de BREB zijn reeds mogelijkheden voor niet-agrarische en agrarische verwante (neven)functies opgenomen.

Verkoop van agrarische producten en kamperen bij de boer zijn mogelijke nevenfuncties. Echter, te beperkt voor de vraag naar hergebruik die de gemeente op termijn op zich af ziet komen. Voor de leefbaarheid van het platteland vinden wij het belangrijk dat vrijkomende agrarische locaties een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Anders is er kans op leegstand en verloedering en worden percelen onverkoopbaar.

Aan het wegbestemmen van agrarische bouwvlakken zitten grote financiële consequenties waardoor dit geen realistische optie is. De gemeente koopt in beginsel geen (voormalige) agrarische bedrijven op om ze te saneren.

Nieuwe functies moeten aan een groot aantal voorwaarden voldoen, waaronder een beperking naar aard en omvang (gerelateerd aan milieucategorie). Autosloperijen en transportbedrijven zijn voorbeelden van bedrijven die zich gelet hierop niet op een vrijkomende agrarisch bouwvlak kunnen vestigen.

2. Wijkraad Rosmalen-oost- Kruisstraat

Het buitengebied wordt in het beleidskader als een geheel behandeld. De vraag is om meer rekening te houden met de specifieke situatie in bepaalde delen. Het voorstel is bebouwingsconcentraties aan te wijzen, zoals Kruisstraat/Heeseind waar geen nieuwe bedrijvigheid boven milieucategorie 1 mogelijk moet zijn. De gemeente kan eenmaal gevestigde bedrijven niet tegenhouden in groei met alle risico's van dien op toename van overlast door werkzaamheden of vervoersbewegingen.

Bij wijziging van een agrarische bestemming moet een specifieke aanduiding worden opgenomen, zodat mogelijkheden (bijvoorbeeld bij verkoop) niet opgerekt kunnen worden.

Reactie gemeente:

In de wijkraadvergadering van 24 februari 2016 is op verzoek van de wijkraad een nadere toelichting gegeven bij het beleidskader. Nadien heeft de wijkraad nog een schriftelijke reactie gegeven.

Juist de gebieden in het buitengebied die worden gekenmerkt door een wat dichtere bebouwing en een menging van functies (de bebouwingsconcentraties), komen ook wat betreft hergebruik in beginsel in aanmerking voor een grote variëteit aan nieuwe functies. Echter, altijd kleinschalig en beperkt van aard en omvang; passend bij de maat en schaal van de omgeving en rekening houdend met deze omgeving.

Voor het buitengebied van voormalig Maasdonk is reeds sinds 1999 in het bestemmingsplan buitengebied een dergelijke ruime hergebruiksmogelijkheid voor voormalige agrarische bouwvlakken in bebouwingsconcentraties (kernrandzones, linten, clusters) opgenomen. In dit plan was reeds het hergebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 opgenomen. Bij milieucategorie 1 is nog maar slechts zeer beperkt sprake van bedrijvigheid. Het betreft hier meer kantoor- en maatschappelijke functies. Wij zijn van mening – en sluiten hierbij ook aan bij het provinciale standpunt - dat bedrijven in milieucategorie 2 en bedrijven uit categorie 3 die hiermee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn, een goede hergebruiksfunctie kunnen vormen voor een voormalige agrarische locatie. Daarbij is het inderdaad van belang dat de aard en omvang van de functie goed wordt vastgelegd. Daar gaat het beleidskader ook van uit. In het bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit dat nodig is voor een nieuwe functie zal via een aanduiding op de kaart en/of via de regels de aard van het bedrijf specifiek worden vastgelegd. Dus met een concrete aanduiding als bijvoorbeeld 'timmerbedrijf' en niet als 'niet-agrarische bedrijf, milieucategorie 2'. Het is niet mogelijk zo'n aanduiding persoonsgebonden te maken.

Bij verkoop van een perceel wijzigt de bestemming niet. Daarmee blijft enkel de specifiek omschreven bedrijfsactiviteit toegestaan. Wel kan via een nieuwe procedure de afweging worden gemaakt of een andere bedrijfsactiviteit kan worden toegestaan. Daarvoor geldt dan opnieuw een onderbouwing op basis van het beleidskader.

Bij (grote) groei van een bedrijf en een vraag naar uitbreiding van bestemmingsvlak en/of bebouwing, moet de gemeente afwegen of de functie daarmee nog ter plaatse inpasbaar is. Anders moet verplaatsing naar een andere locatie (bedrijventerrein) overwogen worden en geen medewerking worden verleend aan de gevraagde uitbreiding.

In het beleidskader is de keuze gemaakt in het gehele buitengebied, met uitzondering van de primaire landbouwgebieden (gedefinieerd als de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden) vrijkomende agrarische bouwvlakken voor zowel niet-agrarische als agrarisch-gerelateerde functies in aanmerking te laten komen. Dit vormt voor het gebied van de wijkraad geen wijziging van beleid: de mogelijkheden die het beleidskader biedt, zijn juridisch reeds verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied Noord en Kloosterstraat. De mogelijkheid om om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijf in milieucategorie 1-2 is via een wijzigingsbevoegdheid reeds opgenomen in artikel 4.5.4 van dit plan. Het beleidskader dient in dit geval met name ter nadere toelichting/uitwerking van de criteria die de gemeente hierbij hanteert.

3. Buren van Kruisstraat 9a (G. Lubbelinkhof, B. Dyson, T. van der Biezen, M. van der Biezen-Vorstermans, T. van Lieshout, G. Bronsvoot en M. Bronsvoot-de Reijer)

Ze zijn eerder voor het perceel Kruisstraat 9-9a met een verzoek voor hergebruik geconfronteerd. Op een zienswijze daarop is nog geen reactie ontvangen. Alleen de mededeling dat een beleidskader ontwikkeld gaat worden.

Een groot divers gebied wordt over een kam geschoren. Dat zou aangescherpt moeten worden. In gebieden met bebouwingsconcentraties zou geen industrie mogelijk moeten zijn. Er is vrees voor locaties met een industrievergunning. De gemeente heeft geen instrumenten om bedrijven niet te laten groeien met alle overlast van dien. Het kader maakt niet duidelijk wat er na verkoop mag gebeuren. Er worden geen eisen gesteld aan de tijdsduur van eventueel toegestaan gebruik. Wat gebeurt er als iemand binnen een jaar stopt. Is dan ineens alle industrie uit een milieucategorie mogelijk?

Er is begrip voor de voormalige agrarische locaties in bebouwd gebied als naar een passend alternatief wordt overgestapt. Een klein landgoed zou goed passen.

Het toetsingskader is onvoldoende helder:

Categorie 1 en 2 is mogelijk. Maar later in het stuk ook 3.

Wat wordt verstaan onder 'geen concurrentie met bedrijventerreinen?'

Een goede bruto/netto verhouding versus 'geen maximale maatvoering'.

Een investering in het landschap, maar ook storting in een groenfonds is mogelijk.

De opslag van materialen in beginsel inpandig, maar buitenopslag hoeft ook geen probleem te zijn.

In principe kan alles, mits gemeente en eigenaar het maar met elkaar eens worden en er per saldo kwaliteitsverbetering is. Het zou fijn zijn als er sprake moet zijn van meerwaarde voor direct omwonenden.

Ze verzoeken het college om concrete kaders en de mogelijkheid om andere normen te hanteren voor bebouwingsconcentraties (uitsluiten industrie, wel kleine landgoederen).

Reactie gemeente:

Zie ook de reactie onder 2 (van de wijkraad).

De gemeente heeft eind 2014 een voorontwerpbestemmingsplan voor Kruisstraat 9/9a in procedure gebracht. Het is juist dat op de hiertegen ingebrachte inspraakreacties nog niet formeel is gereageerd. Wel heeft er met de omwonenden en via de wijkraad overleg plaatsgevonden, mede naar aanleiding van dit beleidskader.

Gelet op de aarde van de bezwaren heeft de gemeente er voor gekozen om éérs een algemeen beleidskader vast te stellen om verzoeken voor een nieuwe bestemming van vrijkomende agrarische bedrijven te kunnen beoordelen. Na vaststelling van het beleidskader zal de specifieke bestemmingswijziging van Kruisstraat 9-9a opnieuw worden getoetst.

Een formele reactie op de ingediende inspraakreacties tegen dit voorontwerp wijzigingsplan volgt dus nog.

Wij delen het standpunt niet dat bij bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gesproken kan worden van 'industrie'. Categorie 1 en 2 bedrijven (of daarmee vergelijkbaar) passen in zijn algemeenheid in een woonomgeving.

Landgoederen zijn in het algemeen ook een optie, maar wij vinden ook andere hergebruiksfuncties acceptabel. Zie onder 2.

Via het bestemmingsplan en de vergunning is de toegestane bedrijfsactiviteit goed in te perken. Bij verkoop van een perceel wijzigt de verleende toestemming niet.

Bedrijvigheid in categorie 1 en 2 heeft betrekking op lichte bedrijvigheid. Ook in milieucategorie 3 kan sprake zijn van bedrijvigheid die in een dusdanig kleinschalige omvang wordt uitgeoefend dat wat betreft impact op de omgeving sprake is van een categorie 2 bedrijf. Bijvoorbeeld een eenmansbedrijfje in de bouwnijverheid. Daarom hanteert de gemeente deze omschrijving. Deze regeling wordt algemeen toegepast en is gebaseerd op jurisprudentie. De gemeente dient dit per plan te onderbouwen.

Met 'geen concurrentie met bedrijventerreinen' wordt bedoeld dat vestiging van bedrijven in het buitengebied niet mag leiden tot leegstand op bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen in 's-Hertogenbosch zijn over het algemeen bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 3 of hoger. Categorie 1 en 2 is in een aantal gevallen zelfs uitgesloten.

De maatvoering van bebouwing willen we graag afhankelijk stellen van het initiatief. Door op voorhand maximale maatvoeringen op te nemen, kunnen goede initiatieven vastlopen of op onnodig langere procedures stuiten. Dit is niet gewenst. Voor het bouwvlak (bestemmingsvlak) geldt bij niet-agrarische bedrijvigheid een maximale omvang van 5000 m².

Een investering in het landschap is bij elk verzoek vereist. In principe vindt die investering ter plaatse van de ontwikkeling plaats. Ook hier geldt weer dat de gemeente niet op voorhand de mogelijkheid wil uitsluiten dat de investering ook (mede) elders plaats kan vinden. Vandaar deze formulering. De eerste optie is in alle gevallen kwaliteitsverbetering op de locatie zelf.

De opslag van materialen kan ook buiten plaatsvinden, mits deze aan het zicht wordt onttrokken en goed wordt ingepast. In de meeste gevallen wil een ondernemer helemaal geen buitenopslag, maar er zijn situaties denkbaar waarin buitenopslag de beste optie is (bijvoorbeeld opslag van natuurproducten). Dit willen we niet op voorhand uitsluiten.

Het is niet zo dat alles maar kan als gemeente en eigenaar het maar met elkaar eens worden. De kwaliteitsbijdrage en per saldo kwaliteitsverbetering staat voorop. Dit dient voor elk verzoek te worden onderbouwd. De belangen van omwonenden en andere bestaande functies in de omgeving worden bij elk verzoek meegewogen.

4. Brabants Zeeuwse werkgeversorganisatie 's-Hertogenbosch (BZW)

De BZW onderschrijft de toename van te verwachten vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en de wenselijkheid van beleid.

Het buitengebied moet buitengebied blijven. Geen concurrentie met bedrijventerreinen. Een herbestemming daarom met name zoeken in verbrede landbouw en maximaal categorie twee. Adviseert een aantal functies uit te sluiten: grootschalig, solitaire detailhandel, horeca als hoofdbestemming, branche bouw en transport. Goede landschappelijke inpassing en sloop van overtollige opstallen zijn voorwaarden. Een broedplaats moet kunnen, maar bij groei is verplaatsing naar bedrijventerrein geboden (handhaving).

Advies: bij twijfel niet doen. Aansluiting bij beleid Brabantbreed. Verder een opsomming van een aantal mogelijkheden (wellness, natuurbegraafplaats, kunstatelier, dierenpension, algenteelt, insectenhotel).

Reactie gemeente:

Wij zijn het overwegend eens met de BZW. Als sprake is van bouwnijverheid die gezien kan worden als (gelijk aan) milieucategorie 2, is dat voor ons een optie. De andere voorbeelden zijn inderdaad niet gewenst. Wat betreft het beleid Brabantbreed: wij wijzen op het onderzoek van onderzoeksbureau Alterra in opdracht van de provincie Noord-Brabant over leegkomend agrarisch vastgoed in Brabant d.d. april j.l. Alterra beschrijft hierin ook een Brabantbrede integrale aanpak van alle leegstand in de provincie. Een andere invulling van leegkomende gebouwen is het meest gewenst, zolang dit niet elders leegstand creëert. Ook beschrijft dit rapport dat sloop van opstallen een groot deel van de oplossing zal vormen. Naar (financiële) constructies om deze sloop te stimuleren, vindt nog onderzoek plaats.

5. Het Groene Hart Brabant

Welk gemeentelijk/publiekelijk belang wordt gediend met het faciliteren van functiewijziging? Nieuwe vestigingen en schaalvergroting in de landbouw zijn de kwaliteit van het buitengebied niet ten goede gekomen. Natuur- en landschap en recreatie hebben daaronder geleden. Recreatie nabij de stad is een belangrijke voorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat.

Het beleid zou daarom primair gericht moeten zijn op het ongedaan maken van in verleden plaatsgevonden aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Dus verrommeling saneren. Dat wil zeggen agrarische bebouwing op ongelukkige locaties volledig amoveren en de vroegere situatie herstellen. Om vast te stellen waar ongewenste situaties zijn, dient eerst een goede verkenning en analyse plaats te vinden. Ongewenste situaties mogen nooit worden verduurzaamd door nieuwe gebruiksfuncties. Dit kan ook gaan om ongewenste situaties op potentiële natuurontwikkelingsgronden.

Het is een misverstand dat omschakeling nodig is ter voorkoming van verloedering van het platteland. Het buitengebied van 's-Hertogenbosch geldt niet als platteland maar als stadspark. De agrarische functie van gronden blijft behouden, daar blijft behoefte naar. Er is dus geen noodzaak om aan bedrijfsveranderingen medewerking te verlenen omdat er anders verwaarlozing op zou treden.

Waarom een flexibel toetsingskader? Het bestemmingsplan is helder. Alleen agrarisch gebruik is toegestaan. Welke ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het agrarisch karakter te laten verwateren? De vrees voor oneigenlijk gebruik is onterecht; de gemeente kan handhaven.

Inhoudelijke opmerkingen:

1. 1,5 ha voor agrarisch verwante bedrijven is niet kleinschalig. De gevolgen zijn zichtbaar in St. Michielsgestel. Er zijn kleine bedrijvenparkjes ontstaan met verpesting van landschap tot gevolg. Deze bedrijven horen op een bedrijventerrein.
2. Er is geen reden om ruimtelijk beleid te wijzigen en omvorming naar niet-agrarisch toe te staan. Het algemeen belang is gediend bij behoud van zuiver agrarisch gebruik van het buitengebied. Enkel aanpassing van beleid om reden van sanering/amovering van strategisch verkeerd gelegen agrarisch bedrijven.
3. Bij andere ondernemingen komt de gemeente ook niet in het geweer bij een dreigend faillissement en laat ze bedrijfsgebouwen ook niet in strijd met het bestemmingsplan gebruiken.

Reactie gemeente:

Met het Groene Hart heeft ook nog een gesprek plaatsgevonden waarin de inspraakreactie nader is toegelicht.

De gemeente wil het buitengebied graag leefbaar houden en is van mening dat het hiervoor wenselijk is om ruimte te bieden aan nieuwe functies. Hiermee kan verwaarlozing van percelen worden voorkomen, blijven percelen verkoopbaar en wordt sloop van opstallen gestimuleerd. Door combinaties van wonen en werken toe te staan, blijft er interesse om te wonen op het platteland. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet mogelijk en ook niet aan de orde. Schaalvergroting is met name in de primaire landbouwgebieden aan de orde en ook noodzaak voor de agrariërs die willen blijven bestaan.

Het beleidskader dient niet als strategische structuurvisie. Daarom maakt een (gebieds)inventarisatie en/of inventarisatie van knelgevallen ook geen deel uit van het kader.

De mogelijkheid tot omschakeling naar een andere, niet-agrarische functie, is nu reeds in meer en mindere mate in de diverse bestemmingsplannen voor het buitengebied opgenomen. Het beleidskader dient ervoor deze mogelijkheden gelijk te trekken voor het gehele buitengebied en af te stemmen op het provinciale beleid. Daarnaast geeft het een toelichting bij de wijze van beoordeling van verzoeken.

Er zijn duidelijke definities van wat onder agrarisch verwante of agrarisch gerelateerde bedrijvigheid moet worden verstaan. Dit type bedrijf hoort in de regel niet thuis op een bedrijventerrein. Als zo'n bedrijf ook voldoet aan de overige criteria, kan het zich in beginsel vestigen op een voormalig agrarisch bouwvlak.

Het beleidskader bevat de mogelijkheden voor omschakeling. Het beleidskader maakt het niet mogelijk om gebouwen strijdig met het bestemmingsplan te gebruiken. Ook voor leegstand in andere sectoren kijkt de gemeente naar (beleidsmatige) mogelijkheden voor ander gebruik. Hiervoor hanteert de provincie een Brabantbrede aanpak.

6. ZLTO afdeling Midden-Maasland

De ZLTO is op een aantal punten positief over het kader: er is erkenning voor de problematiek. Goed dat voor het gehele gebied hetzelfde beleid gaat gelden. De insteek van eenvoudig, effectief en flexibel wordt onderstreept. En het principe dat kwaliteitswinst belangrijker is dan het hanteren van strakke regels. Goed dat geen onderscheid (meer) wordt gemaakt tussen een hoofd- of nevenactiviteit. Het primaat voor de landbouw in de oude LOG gebieden. En het mogelijk zijn van vervangende nieuwbouw (goed voor de ruimtelijke kwaliteit).

Kanttekeningen: de ZLTO vraagt om terughoudendheid bij het verrekenen van de bestemmingswinst (de 20% afroaming). Functieverandering gebeurt vaak niet uit luxe. Beter is te volstaan met een goede landschappelijke inpassing en een werkelijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Zijn bedrijfsverzamelgebouwen voor meerdere kleine bedrijfjes mogelijk?

In Hoofdstuk 5 ontbreekt de functie van agrarische sector als

energieleverancier/producent/mestverwerking-/verwaarding. Daarvoor moet ook ruimte zijn.

Naast het beleidskader is aanvullend beleid nodig voor de problematiek van de vrijkomende agrarische opstallen. De ZLTO dringt aan op terugkeer van de BIV saneringsregeling (beëindigingsregeling intensieve veehouderijen), anders zal er niet veel gesloopt gaan worden. Omzetting is maatwerk.

Burgerwoningen in het buitengebied die overlast ondervinden van bedrijvigheid zullen dit moeten zien als gegeven.

Voorkomen moet worden dat initiatieven eindigen vanwege te formele eisen.

Reactie gemeente

Wij constateren dat over de insteek van het beleid hetzelfde wordt gedacht.

De kwaliteitsbijdrage in de vorm van een percentage van de bestemmingswinst is vastgelegd in een regionaal afsprakenkader. Dit ter nadere uitwerking van artikel 3.2. van de provinciale verordening. De gemeente gaat daar praktisch en realistisch mee om. Een fysieke kwaliteitsbijdrage op het eigen perceel is de insteek. Dit is ook in het belang van de initiatiefnemer/eigenaar. Een fondsbijdrage heeft niet de voorkeur, maar we houden die optie open.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn mogelijk; op een perceel van maximaal 5000 m² is het mogelijk dat er meerdere BV's gevestigd zijn, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw voor meerdere (kleinschalige) functies. Het is echter niet mogelijk en gewenst hiervoor aparte bestemmingen op te nemen. Er moet sprake zijn van één (hoofd)bestemming, met de optie van meerdere aanduidingen. Wij gaan daarbij uit van een specifieke maatwerkbestemming, met eventueel specifieke aanduidingen. Het gebruik van agrarische en voormalige agrarische locaties als energieleverancier/producent/mestverwerker kan in beginsel een optie zijn. Wij volgen daarvoor het provinciale beleid, omdat hiervoor vaak specifieke regelingen gelden en er vaak regionaal over afgestemd dient te worden.

Het is gewenst dat er aanvullend beleid en instrumentarium komt dat is gericht op het stimuleren van sloop. Het rapport van onderzoeksbureau Alterra van april j.l. dat in opdracht van de provincie Noord-Brabant is opgesteld, benoemt dit ook.

Voor nieuwe functies geldt wet- en regelgeving. Daarin is ook de bescherming van (burger)woningen in opgenomen. Deze regelgeving moet de gemeente in acht nemen.

7. Provincie Noord-Brabant

Provincie spreekt waardering uit voor het beleidskader. Het raakt op enkele thema's het provinciaal ruimtelijk beleid en dat geeft aanleiding voor een reactie.

Par. 5.1: woningen bij een bedrijf toevoegen kan alleen als de noodzaak voor een dergelijke woning niet het gevolg is van een afsplitsing van een eerder aanwezige woning (artikel 6.7 en 7.7 VR).

5.2. Agrarisch technische of agrarisch verwante bedrijven zijn in groenblauwe mantel wel beperkt tot milieucategorie 1 en 2.

In 5.3a wordt gesteld dat bij omschakeling een bestemmingsvlak van maximaal 5000 m² kan worden aangehouden. De VR biedt inderdaad die mogelijkheid maar wel geldt daarbij artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit). Er moet sprake zijn van een bouwvlak op maat.

Advies is paragraaf 5.3 met bovenstaande aan te vullen.

Nevenactiviteiten moeten binnen een bouwvlak gesitueerd worden. Het bouwperceel van een veehouderij is maximaal 1,5 ha.

In een gebied met aanduiding beperkingen veehouderij zijn nevenfuncties alleen toegestaan als de bebouwing niet toeneemt.

Bij omschakeling is een berekende kwaliteitsbijdrage vereist, behalve als sprake is van deelname aan de VIV of BIV-regeling dan wel ruimte-voor-ruimte.

Paragraaf 6: vanwege planologische zekerstelling kan een bestemmingsplanwijziging de voorkeur hebben boven een omgevingsvergunning (afwijking). Bijvoorbeeld als een bouwvlak verdwijnt. Het advies is deze nadere afweging in de tekst op te nemen.

Reactie gemeente

Wij verwerken deze opmerkingen in het definitieve beleidskader.
