

Voorwaarden voor toepassing Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing

PILOT *Gemeente Gennepe*



Vastgesteld door B&W op 24 maart 2020

Verantwoording

De opzet van deze pilot gaat niet uit van dichtgetimmerde regels maar van een kader op grond waarvan initiatiefnemers worden uitgenodigd en de dialoog wordt gestart tussen initiatiefnemers en gemeente Gennep. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied nog meer te verbeteren. Immers zoals in de Omgevingsvisie gemeente Gennep 'Samen maken we Gennep' staat: "Belangrijke opgave voor de gemeente Gennep is het behouden en versterken van een goed woon-, leef- en werkklimaat



VOORWAARDEN VOOR TOEPASSING

De Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) wordt ingezet op locaties in het buitengebied van de gemeente Gennep waar een ruime afname van leegstaande of vrijkomende agrarische bebouwing kan worden bereikt (ontstening). Daar waar ook sprake is van milieuwinst als gevolg van wezenlijke afname van emissies wordt extra ruimte aangeboden. De sloop van bebouwing dient te allen tijden een positief effect te hebben op het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit (in brede zin).

Deze pilot gaat niet uit van een set aan dichtgetimmerde regels maar van een kader op grond waarvan initiatiefnemers worden **uitgenodigd en de dialoog** wordt gestart tussen initiatiefnemers en gemeente Gennep.

Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep

1. Er zijn 10 woningen beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2020 – 2025). Nadat 10 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de 'Pilot geëvalueerd.
2. Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.
3. Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door elders in de gemeente VAB's te slopen mits:
 - a) herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is, en
 - b) dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.
4. Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.
5. Uitgangspunt is dat gebouwen die in het bestemmingsplan Buitengebied de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de te in onderdeel 2 bedoelde te slopen gebouwen.
6. Indien een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:
 - a) Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
 - b) Een wezenlijke reductie van fijnstof,geldt per component (geurhinder of fijnstof) een vermindering van de sloopopgave van maximaal 150 m².
7. Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
8. Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:

- a) de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen;
 - b) De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
 - c) De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.
9. Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) overeenkomstig van toepassing zijn.
10. Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.
11. De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
- a) De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze kaderregeling ingetrokken;
 - b) Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
 - c) Het bestemmingsvlak en bestemming worden afgestemd op de nieuwe situatie;
 - d) Een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de planologische procedure om de bestemming te wijzigen worden aangeleverd;
 - e) Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd.
12. De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:
- a) Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet;
 - b) Er wordt gebruik gemaakt van (subsidie)regelingen gericht op sloop van de gebouwen, met uitzondering van een subsidieregeling voor de verwijdering van asbest, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Rekenvoorbeelden

- A. Persoon A heeft 1.250 m² aan (vml.) agrarische bedrijfsbebouwing op zijn bouwperceel. Indien A 1000 m² sloop kan hij één woning realiseren. De resterende 250 m² kan worden ingezet als bijgebouw bij de nieuwe woning.
- B. Persoon A heeft een veehouderij met 1.400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Beëindiging van zijn veehouderij levert aanzienlijke milieuwinst op t.a.v. stikstof, geurhinder en fijnstof. Indien A 700 m² sloop kan hij één woning realiseren. De resterende bedrijfsbebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woning.
- C. Persoon A heeft 2.600 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Indien A 2.000 m² sloop kan hij twee woningen realiseren. De resterende bedrijfsbebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woningen.
- D. Persoon A heeft 800 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing op perceel x. Daarnaast heeft persoon B 600 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing op perceel y. Samen kunnen ze meer dan 1000 m²

aan bedrijfsgebouwen slopen. Dat maakt de realisatie van één woning mogelijk. De resterende bedrijfsbebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woningen.



Sanering van verspreid liggende agrarische bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied



Vastgesteld op 24 maart 2020