

# Voorwaarden voor toepassing Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing

**PILOT** *Gemeente Gennepe 2022*



**Vastgesteld door B&W op 24 maart 2020**

**Gewijzigd door B&W op 17 mei 2022**

---

### **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 tijde een positief effect te hebben op het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit (in brede zin). Het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst is belangrijk voor het behoud en versterken van een aantrekkelijk buitengebied. Als dat samengaat met het bieden van toekomstperspectief aan de voormalige agrariër is er sprake van dubbele winst.

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. In aanvulling op de beschikbare 10 woningen ingevolge het besluit van 24 maart 2020 zijn 15 woningen extra beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2022 – 2027). Dat brengt het totaal op 25 woningen. Nadat deze 25 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de 'Pilot geëvalueerd.
2. Per 1.000 m<sup>2</sup> aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.
3. Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m<sup>2</sup> 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. Uitgangspunt is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gesloopt met uitzondering van een maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning in de nieuwe situatie. Deze resterende oppervlakte aan bebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woningen. Mits goed gemotiveerd, ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met het doel van onderhavig beleid kan van deze maatvoering worden afgeweken.
5. Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.

6. 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. Dat geldt ook voor gebouwen die geen bouwaanduiding hebben maar toch aantoonbaar cultuurhistorische waarde hebben.
7. Als 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 m<sup>2</sup>.
8. Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
9. 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.
10. Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) zoveel als mogelijk overeenkomstig van toepassing zijn.
11. 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.
12. De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
  - a) Alle geldende milieuvergunningen en/of milieumeldingen voor de onderhavige slooplocatie worden 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.
13. 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

Bij de volgende rekenvoorbeelden geldt in ieder geval het volgende. De sloop van bebouwing dient te allen tijde een aanmerkelijk positief effect te hebben op het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit (in brede zin) in de omgeving van het voormalige agrarische bedrijf.

De rekenvoorbeelden hieronder zijn bedoeld als inspiratie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- A. Persoon A heeft 1.250 m<sup>2</sup> aan (vml.) agrarische bedrijfsbebouwing op zijn bouwperceel. Indien A 1000 m<sup>2</sup> sloopt kan hij één woning realiseren. De resterende 250 m<sup>2</sup> kan worden ingezet als bijgebouw bij de bestaande en nieuwe woning.
- B. Persoon A heeft een veehouderij met 1.400 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing. Beëindiging van zijn veehouderij levert aanzienlijke milieuwinst op t.a.v. stikstof, geurhinder en fijnstof. Indien A 700 m<sup>2</sup> sloopt kan hij één woning realiseren. De resterende bedrijfsbebouwing kan tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> worden ingezet als bijgebouw bij de twee woningen (in de nieuwe situatie). De resterende 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- C. Persoon A heeft 2.600 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing. Indien A 2.000 m<sup>2</sup> sloopt kan hij twee woningen realiseren. De resterende bedrijfsbebouwing kan tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> worden ingezet als bijgebouw bij de woningen. De resterende bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- D. Persoon A heeft 800 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing op perceel x. Daarnaast heeft persoon B 600 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing op perceel y. Samen kunnen ze meer dan 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen slopen. Dat maakt de realisatie van één woning mogelijk. De resterende bedrijfsbebouwing kan tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> 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  
Gewijzigd op .....