

RAADSI NFORMATIEBRIEF

Onderwerp:	Voorontwerp 3e Herziening bestemmingsplan Buitengebied
Registratienummer:	00595489
Datum:	12 oktober 2016
Portefeuillehouder:	M.H. Biemans
Steller:	P. van Buul
Nummer:	RIB-MB-1608

Geachte heer, mevrouw,

Op 4 oktober heeft het college het voorontwerp van de 'Derde Herziening Bestemmingsplan Buitengebied' vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Daarnaast heeft het college de plan-MER en bijbehorende passende beoordeling bij de Derde Herziening vastgesteld.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied geeft ruimtelijke invulling aan het uitgangspunt van een gemengd landelijk gebied, waarbij zowel veehouderij als overige (landbouw) activiteiten, zoals wonen en vrijetijdseconomie, kunnen plaatsvinden. Verder is het bestemmingsplan een van de beleidsdocumenten waarin de transitie naar een duurzaam buitengebied wordt geregisseerd.

Met deze raadsinformatiebrief informeer ik u over de belangrijkste onderdelen uit dit voorontwerp van het bestemmingsplan.

Plannen ter inzage

Vanaf vrijdag 14 oktober liggen zowel het voorontwerp bestemmingsplan als de plan-MER ter inzage voor inspraak. Dan ligt er voor uw raad een fysiek exemplaar ter inzage bij de griffie. Vanaf 14 oktober is het voorontwerp ook digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inloopavonden voor belanghebbenden

Voor belanghebbenden, zoals agrarische ondernemers, bewoners en belangengroepen vinden er drie inloopavonden plaats. Bij deze bijeenkomsten wordt informatie gegeven over het gevolgde proces en de planning en kunnen mensen vragen stellen. Ook kan, aan de hand van plattegronden, specifiek ingegaan worden op locaties en situaties in het buitengebied. De inloopavonden vinden plaats op:

- Dinsdag 18 oktober van 19.30 tot 21.30 uur in het Gerardushuis, Parkstraat 2 in Deurne-Walsberg
- Woensdag 19 oktober van 19.30 tot 21.30 uur in Den Draai, Blasiusstraat 2 in Zeilberg
- Maandag 31 oktober van 19.30 tot 21.30 uur in De Kastanje, Hoofdstraat 62 in Liessel

De bijeenkomsten worden vooraf aangekondigd op de gemeentepagina in het Weekblad voor Deurne, de gemeentelijke website en social media.

Onderwerpen bestemmingsplan

In 2014 heeft uw raad besloten tot een themagewijze herziening van de 'Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied'. De volgende onderwerpen zijn toen beschreven:

- een vereenvoudiging van de regels;
- de provinciale Verordening ruimte 2014;
- de door de raad benoemde thema's;
- ambtshalve wijzigingen.

Op twee onderwerpen uit de Derde Herziening ga ik in deze RIB specifiek in. Dit zijn de door de raad benoemde thema's 'LOG nieuwe stijl / primag' en 'Ruimte voor Dynamiek'. Voor de overige onderwerpen verwijs ik u naar [bijlage 1](#).

Primag

Het bestaande Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) bevat veel locaties waar boeren zijn gestopt of binnenkort gaan stoppen. Het is bovendien, gelet op de milieubelasting van grootschalige agrarische bedrijven, wenselijk dat dit gebied kleiner wordt. Anderzijds is behoud van een gebied waar de agrarische sector duurzaam kan ontwikkelen vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid wenselijk. Agrarische bedrijven krijgen binnen dit gebied de ruimte om te kunnen ondernemen op een plek waar minder mensen overlast ervaren van bijvoorbeeld geur en verkeersbewegingen.

Het LOG wordt vervangen door een kleiner primair agrarisch gebied (primag). De definitieve herbegrenzing van het primag vindt plaats in de Derde Herziening bestemmingsplan Buitengebied op basis van een integrale ruimtelijke afweging. In de afgelopen periode heeft zich een eerste contour van het nieuwe primag ontwikkeld. Met het in procedure brengen van het voorontwerp is het moment aangebroken om de definitieve grenzen te bepalen. Daarvoor hanteren we een zorgvuldige en consistente procedure, waarbij alle belangen die zich in het gebied voordoen, zowel van bewoners als bedrijven, op een evenwichtige wijze gewogen worden. Dit maakt dat in het voorontwerp de grenzen van het bestaande LOG zijn opgenomen, wetende dat deze met het nieuwe primag kleiner worden. Hierdoor stellen we iedereen in de gelegenheid om te reageren vanaf de 'beginsituatie'.

Binnen het nieuwe primag is het omschakelen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning niet toegestaan, net zoals nu in het LOG het geval is. Veel gestopte en stoppende agrariërs hebben er belang bij om in de toekomst in hun agrarische bedrijfswoning te kunnen blijven wonen (dus in een burgerwoning) of deze als burgerwoning te kunnen verkopen. Zij hebben er om die reden belang bij om buiten het primag te vallen. Tegelijk moet er voldoende ruimte blijven voor duurzame ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid. Het is daarom van het grootste belang om tot een juiste keuze te komen over de begrenzing van het primag. Op die manier wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat er ongewenste burennast-boeren locaties ontstaan.

Alle belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Zij kunnen een inspraakreactie geven op het voorontwerp. Tijdens de eerdere procedure bij de totstandkoming van de geurverordening zijn er zienswijzen ingediend, die betrekking hebben op de contouren van het primag. Die zienswijzen worden meegenomen en meegewogen in deze procedure. Mensen die toen een zienswijze hebben ingediend, ontvangen hierover deze week een brief. Voor de belangafweging wordt een toetsingskader opgesteld aan de hand waarvan de inspraakreacties worden beoordeeld. Vervolgens wordt in het ontwerpbestemmingsplan het voorstel voor de definitieve contour van het nieuwe primag opgenomen.

Verzoek tot omschakelen

In de commissievergadering R&E van 19 april 2016 is toegezegd dat voor de agrarische bedrijfsbewoningen die, op basis van de concept contour van het primag, al buiten dat primag liggen een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan nu al in gang kan worden gezet. De stappen die nu zijn genomen om tot een definitieve begrenzing van het primag te komen, vormen daarbij voldoende basis om de omschakelverzoeken verder in behandeling te nemen. Bij de toetsing van die verzoeken is namelijk niet alleen de ligging in of buiten het primag relevant. Vooral de waarborg van een goed woon- en leefklimaat is bij die toetsing relevant. Dat kan alleen worden aangetoond door individueel onderzoek op perceelsniveau waardoor inzichtelijk wordt of de wijziging naar een woonfunctie ook daadwerkelijk geëffectueerd kan worden.

Ruimte voor Dynamiek / Vereenvoudiging van regels

Buiten het primag wil het college het omschakelen van voormalige agrarische bedrijven naar wonen, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid of buitengebied gebonden bedrijvigheid eenvoudiger maken. De regels zijn nu nog strak omkaderd. Bij buitengebied gebonden ontwikkelingen gaat het vaak om specifieke ontwikkelingen die niet op voorhand in regels te vangen zijn. In plaats van een omslachtige bestemmingsplanprocedure wordt daarom voorgesteld om dit ook via een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Hiermee worden procedures verkort. Het college zal bij het nemen van een besluit op een ingediende omgevingsvergunning wel altijd afwegen of de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied en past binnen de kaders die door de raad zijn aangegeven (de raad heeft eerder een 'verklaring van geen bedenkingen' verleend). Als het woon- en leefklimaat rondom de (agrarische) bedrijfswoning dat toestaat, kunnen mensen die willen omschakelen nu al een omgevingsvergunning aanvragen. Er hoeft dus niet gewacht te worden op de vaststelling van de Derde Herziening. Voor de uitwerking van 'Ruimte voor Dynamiek' verwijs ik u naar [bijlage 2](#).

Plan-MER

Het college heeft op 4 oktober ook de plan-MER en bijbehorende passende beoordeling bij de Derde herziening vastgesteld. Voor een nadere toelichting hierop verwijs ik u naar [bijlage 1](#). Bij het uiteindelijk vaststellen van de Derde Herziening moet rekening gehouden worden met de effecten voor het milieu. In de MER zijn aandachtspunten geformuleerd om negatieve milieueffecten voor de Derde Herziening te voorkomen. Dit gebeurt met mitigerende maatregelen. Besluitvorming over het al dan niet doorvoeren van overige (mitigerende) maatregelen is nu nog niet aan de orde. Eerst worden zowel het voorontwerp als de plan-MER en de passende beoordeling voor inspraak vrijgegeven. Ook worden de stukken aan de commissie MER voorgelegd. Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan liggen de uitkomsten van die inspraak vervolgens aan de basis van de keuze of en zo ja hoe de voorgestelde (mitigerende) maatregelen worden doorgevoerd in de bestemmingsplanregels.

Vervolg

Vanaf het moment dat het voorontwerp ter inzage ligt, op vrijdag 14 oktober, kan iedereen gedurende zes weken een inspraakreactie geven. Iedereen krijgt antwoord op zijn of haar inspraakreactie waarbij wordt aangegeven of het ontwerp van het bestemmingsplan wordt aangepast of niet. Dit gebeurt in de periode oktober 2016 – maart 2017. Daarna zal het college het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en vrijgeven voor en zienswijze-procedure. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen.

Wethouder
M.H. Biemans

Bijlage I

I. Derde Herziening Bestemmingsplan Buitengebied

Op 7 oktober 2014 heeft u besloten tot een themagewijze herziening van de "Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied". Vervolgens zijn in de Nota van Uitgangspunten die onderwerpen beschreven die relevant zijn voor de 3^e herziening (zie ook RIB-NL-1604), te weten:

- een vereenvoudiging van de regels;
- de provinciale Verordening ruimte 2014 (Vr2014);
- de door de raad benoemde thema's;
- ambtshalve wijzigingen.

Vereenvoudiging van de regels

Door het vereenvoudigen van de regels en het beter leesbaar maken van het bestemmingsplan is een meer toegankelijk bestemmingsplan ontstaan. In vergelijking met 2^e herziening is daarom voor een andere opzet gekozen. Zo zijn veel voorkomende afwijkingsprocedures gebundeld in algemene regels. Hierdoor zijn bepaalde bestemmingsregels minder omvangrijk geworden en daarmee beter leesbaar. Ook is gekozen voor een andere opzet van de gebruiksregels waardoor de toetsing bij vergunningverlening eenvoudiger wordt. Verder zijn waar mogelijk artikelen samengevoegd, als er inhoudelijk nauwelijks verschillen bestaan. Zo zijn de bestemmingen Agrisch-1, -2 en -3 nu teruggebracht tot één agrarische bestemming. In totaal bestaat de 3^e herziening nu nog uit 35 regels tegen 45 regels in de 2^e herziening. Ook is het aantal pagina's van de analoge versie met 100 pagina's teruggebracht tot 142, al hoewel dit gegeven relatief is, aangezien de juridisch geldige versie het digitale exemplaar is. Dan tellen pagina's niet. Voor een totaaloverzicht wordt u verwezen naar het vergelijkingsdocument, waarin inzichtelijk wordt welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de 2^e herziening.

De provinciale Verordening ruimte 2014 (Vr2014)

Enkele voorschriften uit de Vr2014 moeten verplicht worden opgenomen in de 3^e herziening. De belangrijkste wijziging is de implementatie en uitwerking van de provinciale beleidslijn "Transitie naar zorgvuldige veehouderij". Die wijziging is mogelijk nu zones als "Groenblauwe mantel" en "Gemengd landelijk gebied" niet meer van belang zijn bij de toelaatbare ontwikkelingen voor de veehouderij. De indeling zoals die bestond in de 2^e herziening is losgelaten en vervangen door de nieuwe provinciale systematiek die overigens gebaseerd blijft op de indelingen zoals ontworpen binnen de 2^e herziening.

Een en ander komt erop neer dat het agrarisch bedrijf nu wordt ingedeeld in vier categorieën, te weten:

1. (vollegronds)teeltbedrijf
2. Veehouderij (inclusief het houden en mesten van runderen)
3. Glastuinbouw
4. Overig agrarisch bedrijf (waaronder paardenhouderij).

Het doorvoeren van deze systematiek heeft er toe geleid dat er van de drie agrarische bestemmingen er nog maar één is overgebleven. Het Primag krijgt een specifieke aanduiding en vervalt als separate bestemming.

De door de raad benoemde thema's

Door de raad(scommissie) zijn verder verschillende thema's benoemd, besproken en/of vastgesteld:

1. Mestbewerking
 2. Geurgebiedsvisie en geurverordening
 3. LOG nieuwe stijl / Primag
 4. Ruimte voor dynamiek (was: VAB-Beleid / Ontstening / Staldering)
 5. Notitie Vrijetijdseconomie
 6. Wonen
-
1. In de Derde Herziening worden de verplichte bepalingen over mestbewerking uit de Vr2014 overgenomen. In de toelichting wordt verder aangegeven dat medewerking aan initiatieven voor mestbewerking in gemengd landelijk gebied, voor zover het primair agrarisch gebied betreft, via een separate bestemmingsplanprocedure onderzocht kan worden.
 2. Het onderwerp geur is als één van de thema's benoemd bij de Derde Herziening Bestemmingsplan Buitengebied. Uiteindelijk is dit thema in een separaat traject behandeld dat heeft geleid tot vaststelling van de geurverordening en geurgebiedsvisie op 17 november 2015.
 3. In de Derde Herziening zal de begrenzing van het nieuwe primag worden opgenomen. Om tot een weloverwogen nieuwe begrenzing van het primair agrarisch gebied (primag) te komen, zijn in het gemeentelijke beleid reeds een aantal stappen gezet.
 - a. De wens tot verkleining van het LOG is reeds aangekondigd in de notitie "Boeren met burens no. 17, Hoe een VAB kan bijdragen aan een dynamisch platteland".
 - b. Bij het vaststellen van de geurgebiedsvisie en de geurverordening zijn de geurnormen aangepast (aangescherpt) en er vindt een onderverdeling van normen plaats afhankelijk van de praktische invulling (wonen/werken/recreëren). Om ruimte te bieden voor de duurzame economische ontwikkeling van de veehouderij is voorzien in extra milieuruimte voor een beperkt deel van het buitengebied.
 - c. Op basis van de normstelling in de geurverordening kon een eerste, nog indicatieve contour geschetst worden als een bouwsteen vanuit het aspect geur voor de herbegrenzing .
 - d. Vervolgens heeft een eerste en verkennende inventarisatie plaatsgevonden van voornamelijk particuliere wensen van een aantal burgers en boeren. Met deze inventarisatie hebben we een goed beeld gekregen wat er in het buitengebied leeft.
 - e. Vervolgens ontvouwde zich een contour die beschouwd kan worden als een eerste aanzet tot de definitieve begrenzing van het primag. Geur vormde hierbij het vertrekpunt.
 - f. Parallel aan dit proces (voorlopige contour primag) is in het concept van de structuurvisie, die ten grondslag zal liggen aan de 3^e herziening, geanticipeerd op de herbegrenzing door een zoekgebied voor het primag op te nemen.

Ondanks dat er zich de afgelopen periode een steeds heldere contour van het nieuwe primag heeft ontwikkeld, is het duidelijk dat de definitieve begrenzing van het Primag in de ruimtelijke procedures van structuurvisie en de Derde Herziening Bestemmingsplan Buitengebied plaatsvindt. De finalisering van dit proces zal zijn beslag krijgen in de fase van de bestemmingsplanprocedure waarin het voorontwerp wordt doorontwikkeld tot een ontwerpbestemmingsplan. In de

huidige planning is dat de periode van oktober 2016 t/m maart 2017. Bij het ontbreken van een definitieve contour is om procedurele redenen in het voorontwerp daarom de contour van het oude LOG opgenomen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in te kunnen spreken op de definitieve begrenzing van het primag. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het voorstel opgenomen voor de definitieve contour van het nieuwe primag.

4. In RIB-NL-1616 bent u geïnformeerd over de contouren van het Ruimte voor dynamiek beleid (RvD-beleid), zoals het college dat heeft vastgesteld op 19 april 2016. Daarbij is aangegeven dat nog wordt onderzocht of er binnen de "Derde Herziening Bestemmingsplan Buitengebied" mogelijkheden zijn om voor de genoemde ontwikkelingen een snellere en eenvoudigere procedure in te richten.
 - a. Ruimte voor dynamiek komt er in de kern op neer dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Dit levert met name een vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij de omschakeling naar wonen (tot 150m² bijgebouwen toegestaan) en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (tot 300m² bijgebouwen toegestaan). De reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid wordt hierop aangepast. Door ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning kan de functiewijziging naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid al na vaststelling van het voorontwerp, en vooruitlopend op definitieve vaststelling van de 3^e herziening, worden toegepast.
 - b. Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling. Voor zover er in de 2e herziening al regels zijn opgenomen voor buitengebied gebonden ontwikkelingen worden die overgenomen in de 3e herziening. Echter, de hier voor geschreven regels zijn (te) strak omkaderd. Het college wil daarentegen ruimte geven aan buitengebied gebonden ontwikkelingen (zie RIB-NL-1616). Kenmerk van de buitengebied gebonden ontwikkeling is verder dat het vaak specifieke ontwikkelingen zijn die niet op voorhand zijn te vangen in de toelatingsregels van het bestemmingsplan. Daarom wordt ook voor de buitengebied gebonden ontwikkelingen ingezet op het verlenen van een omgevingsvergunning, in plaats van een wijziging of herziening van het bestemmingsplan. Een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van de omgevingsvergunning is of de voorgenomen ontwikkeling *zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is* in het buitengebied.
 - c. Het grote voordeel van het verlenen van een omgevingsvergunning buiten de regels van het bestemmingsplan om is dat ontwikkelingen reeds nu in gang gezet kunnen worden. Er hoeft dus niet gewacht te worden op vaststelling van de 3e herziening. Enerzijds komt dit de gewenste dynamiek in het buitengebied ten goede en anderzijds worden hiermee de belangen gediend van degene die nu al willen omschakelen naar een burgerwoning. Met de geschetste procedure is het mogelijk om maatwerk te bieden en is tevens een flinke versnelling mogelijk in vergelijking met de huidige procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. De hiervoor benodigde (algemene) verklaring van geen bedenkingen heeft uw raad reeds verleend op 17 november 2015.
5. Niet alle ruimte die de notitie 'vrije tijdseconomie' biedt is verwerkt in de 3^e herziening. Het volledig benutten van alle ruimte zou tot zeer negatieve milieueffecten leiden, aldus het MER. Uitbreiding van mogelijkheden leidt namelijk

tot toename van verkeer en hinder op omwonenden (lichtuitstoot, geluidbelasting, verkeersintensiteit, verstoring natuurgebieden). Wel is gekeken of bepaalde recreatieve activiteiten meer eenvoudig kunnen worden toegestaan (afwijkingvergunning in plaats van een wijzigingsbevoegdheid). Bij recreatieve activiteiten is gebruik als nevenactiviteit mogelijk tot 500m² en in combinatie met verblijfsfunctie tot 750m².

6. Vanuit het thema wonen wordt de *plattelandswoning* niet mogelijk gemaakt in de 3^e herziening. Ook voor het buitengebied geldt de regel dat een mantelzorgwoning mogelijk gemaakt kan worden na een sociale of medische indicatie. Voor alle *BIO-locaties*, met uitzondering van de Oude Bakelseweg, is de woonbestemming geschrapt.

Ambtshalve wijzigingen

Ook zijn er enkele omissies uit de 2^e herziening hersteld in de 3^e herziening, zoals juiste oppervlaktematen, het juist intekenen van bouwvlakken. Ook zijn verleende omgevingsvergunning opgenomen. Het glastuinbouwgebied maakt geen onderdeel meer uit van de derde herziening, met name om het plan-MER niet negatief te beïnvloeden. De regeling in de tweede herziening volstaat.

II. MER

Het doel van de MER-procedure is het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming van de 3e Herziening te brengen. De MER-procedure bestaat uit een aantal stappen en producten, te weten:

- het opstellen van een plan-MER en
- een passende beoordeling.

Plan-MER

Omdat de 3e herziening mogelijkheden biedt voor en kaders (voorwaarden) stelt aan ontwikkelingen in het buitengebied is het opstellen van een plan-MER verplicht.

- a. In het plan-MER bij de 3^e herziening zijn de effecten beoordeeld. De effectbepaling richt zich op de effecten van de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen, glastuinbouw, teelt ondersteunende voorzieningen, recreatie en kleinschalige vormen van duurzame energie. Hierbij is uitgegaan van de planologisch maximale ontwikkelingsruimte die de 3e Herziening biedt. In dit plan-MER zijn voor diverse aspecten de milieueffecten beschreven en beoordeeld.
- b. Uit het onderzoek komt naar voren dat de 3^e herziening negatieve milieueffecten met zich meebrengt. Zie verder pagina 19 e.v. en pagina 155 e.v. van het plan-MER. In het verlengde daarvan zijn de aandachtspunten voor maatregelen ter voorkoming en/of beperking van negatieve effecten (mitigerende maatregelen) voor de 3^e herziening geformuleerd. Zie verder pagina 26 e.v. en pagina 195 e.v. van het plan-MER.

Passende beoordeling

In een passende beoordeling worden de effecten van ontwikkelingen in de 3e herziening op Natura 2000-gebieden onderzocht.

- a. De raad mag de 3^e herziening alleen dan vaststellen als uit de passende beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Met andere woorden, het bestemmingsplan moet uitvoerbaar zijn voor de Natuurbeschermingswet.
- b. De passende beoordeling concludeert dat ontwikkelingsmogelijkheden die aan diverse sectoren worden geboden kunnen leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Consequentie van deze effecten is dat de 3e Herziening, zonder aanvullende maatregelen, in strijd is met de Natuurbeschermingswet en dat er sprake is van een onuitvoerbaar plan.

Om op voorhand te borgen dat er geen significant negatieve effecten optreden op Natura2000-gebieden is in de herziening een stikstofvoorwaarde opgenomen, waardoor ontwikkelingen uitsluitend stikstofneutraal uitgevoerd kunnen worden. Als dat niet haalbaar is, ligt een herziening van het bestemmingsplan of het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning voor de hand.

Mitigerende maatregelen

Bij het uiteindelijk vaststellen van de Derde Herziening moet rekening gehouden worden met de effecten voor het milieu. In de MER zijn aandachtspunten geformuleerd om negatieve milieueffecten voor de Derde Herziening te voorkomen. Dit gebeurt met mitigerende maatregelen. Besluitvorming over het al dan niet doorvoeren van overige (mitigerende) maatregelen is nu nog niet aan de orde. Eerst worden zowel het voorontwerp als de plan-MER en de passende beoordeling voor inspraak vrijgegeven. Ook worden de stukken aan de commissie MER voorgelegd. Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan liggen de uitkomsten van die inspraak vervolgens aan de basis van de keuze of en zo ja hoe de voorgestelde (mitigerende) maatregelen worden doorgevoerd in de bestemmingsplanregels.

Bijlage I I

UITWERKING RUIMTE VOOR DYNAMIEK VERTAILING VAN HET BELEID IN RUIMTELIJKE REGELS

Samenvatting

Kern van dit RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Dit levert met name een vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij de omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (hierna: kab). Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling. In deze bijlage wordt aangegeven hoe het RvD-beleid wordt doorvertaald in ruimtelijke regels.

Het omschakelen vindt plaats vanuit een (agrarische) bedrijfsbestemming naar een woonfunctie, waarbij tot 150m² bijgebouwen zijn toegestaan. Onder voorwaarde dat de bewoner van de woning ook het bedrijf uitoefent kan tot 300m² aan bijgebouwen worden mogelijk gemaakt bij het omschakelen naar een kab. Het omschakelen naar wonen is in de 2^e herziening al geregeld, inclusief de geldende sloopplicht. Voor het omschakelen naar een kab wordt een aanvullende wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de 3^e herziening. Door ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning kan de functiewijziging naar wonen en kab reeds nu worden toegepast. Procedurele versnelling (raad heeft al een algemene verklaring van geen bedenkingen verleend), een onderzoek naar de verlaging van de leges en het aanbieden van een reeds globaal opgestelde ruimtelijke onderbouwing kan het gebruik van deze procedure stimuleren. Het feit dat deze procedure reeds nu kan worden toegepast en niet hoeft te worden gewacht tot vaststelling van de 3^e herziening biedt ook kansen.

Eenzelfde systematiek wordt voorgesteld bij **het ontwikkelen van buitengebied gebonden activiteiten**. Voor zover er in de 2^e herziening al regels zijn opgenomen voor buitengebied gebonden ontwikkelingen worden die overgenomen in de 3^e herziening. Echter, de hier voor geschreven regels zijn strak omkaderd en bovendien geldt er een maximaal hergebruik van opstallen (tussen de 400-600m²) en voor het meerdere geldt een sloopplicht (vanuit de Vr2014). Het college wil echter ruimtebaan geven aan buitengebied gebonden ontwikkelingen (zie RIB-NL-1616). Kenmerk van de buitengebied gebonden ontwikkeling is verder dat het vaak specifieke ontwikkelingen zijn die niet op voorhand zijn te vangen in de toelatingsregels van het bestemmingsplan. Op basis van de door de raad vastgestelde algemene verklaring van geen bedenkingen heeft het college de bevoegdheid (begrensd met het 'processuele plafond' van 1.000m²), en daarbinnen de volledige afwegingsruimte, om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor een voorgenomen ontwikkeling. Voor het omschakelen naar een recreatieve functie geldt het plafond van 1.000m² overigens niet. Bij alle andere ontwikkelingen dient de raad betrokken te worden bij de besluitvorming. Een belangrijke wegingsfactor voor voorgenomen buitengebied gebonden ontwikkelingen is of de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied.

Binnen deze kaders kan het college optimaal gebruik maken zijn de eigen afwegingsruimte. Procedurele versnelling kan het gebruik van deze procedure stimuleren. Voor een extra stimulans wordt onderzocht of de leges verlaagd kunnen worden. Tenslotte kan de procedure direct worden toegepast en biedt ook kansen om de gewenste dynamiek zo op gang te brengen.

Inleiding

Het systeem van 'Ruimte voor dynamiek' (hierna: RvD-beleid) is voor het eerst aan de orde geweest in de notitie 'Boeren met burens no. 17' en is verder uitgewerkt in RIB-NL-1616 (inclusief de stalderingsanalyse). Kern van het RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Deze autonome sloopplicht levert met name een vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij:

- I. de omschakeling naar:
 - wonen en naar
 - kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, waarbij tot 300m² aan bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het kleinschalig ambachtelijke bedrijf.

- II. Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling. Het college hecht eraan om ruim baan te geven aan nieuwe buitengebied gebonden ontwikkeling.

Binnen de ruimtelijke regelgeving (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen) zal het RvD-beleid als volgt worden vorm gegeven.

I. Omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid

Regels in het bestemmingsplan

In de 3^e herziening wordt de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor het omschakelen naar een woonbestemming overgenomen. Tot 150m² aan bijgebouwen is toegestaan. Daarna wordt toegevoegd een bepaling dat tot 300m² aan bijgebouwen is toegestaan voor een kleinschalig ambachtelijk bedrijf met als voorwaarde dat de bewoner van de woning tevens de eigenaar is van het bedrijf.

De wijzigingsprocedure leidt tot een wijziging van de bestemming. Dit is een omslachtige procedure. Bovendien kan de wijziging van het bestemmingsplan voor het kleinschalige ambachtelijke bedrijf pas gebruikt worden, als de 3^e herziening is vastgesteld.

Regels buiten het bestemmingsplan

Door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan reeds nu toestemming gegeven worden voor een kleinschalig ambachtelijk bedrijf. Omdat de raad al een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor deze functiewijziging heeft afgegeven kan de proceduretijd flink verkort worden. Binnen deze kaders kan het college optimaal gebruik maken zijn de eigen afwegingsruimte. Het college beslist immers zelfs over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Buiten deze kaders moet de raad in ieder geval betrokken worden bij ontwikkelingen.

Voor de functie wijziging naar alleen wonen biedt deze versnelde procedure ook uitkomsten omdat de vvgb ook voor de woonfunctie van toepassing is. In beide gevallen kan het RvD-beleid als onderdeel van de ruimtelijke onderbouw (motivatie) dienen. Deze procedure extra voordelen bieden ten opzichte van het wijzigen van het bestemmingsplan. Om het gebruik van deze procedure verder te stimuleren, wordt onderzocht of het legestartief voor verlaagd kan worden. Verder bestaat het voornemen om ambtelijk reeds een algemene opzet van de ruimtelijke onderbouw te laten opstellen die gebruikt kan worden (als invuloefening) door alle aanvragers van een functiewijziging naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid

Toe te passen regels

Voor het omschakelen naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid **wordt daarom voorgesteld** om naast het toepassen van de wijzigingsbevoegd ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Procedurele versnelling en het aanbieden van een reeds globaal opgestelde ruimtelijke onderbouwing kan het gebruik van deze procedure stimuleren. In het verlengde daarvan wordt onderzocht of het legestarief voor de procedure verlaagd kan worden. Het feit dat deze procedure reeds nu kan worden toegepast en niet hoeft te worden gewacht tot vaststelling van de 3^e herziening biedt ook kansen.

II. Omschakelen naar buitengebied gebonden

De buitengebied gebonden activiteit wordt als volgt gedefinieerd:

Een bedrijf dat door de aard of activiteit aan het buitengebied gebonden is of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied.

Regels in het bestemmingsplan

Uit de Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende buitengebied gebonden functies overgenomen in de 3^e herziening. Hier is geen wijziging in aangebracht omdat al deze functies reeds in het kader van eerdere planologische regels zijn onderzocht en daarmee een voldoende ruimtelijke basis hebben om over te nemen in de 3^e herziening. In de derde herziening wordt het volgende onderscheid gemaakt in (omschakel)mogelijkheden:

1. Functies waarvan het gebruik rechtstreeks zijn toegestaan
2. Het mogelijk maken van nevenfuncties
3. Het omschakelen naar een nieuwe (hoofd)functie

Ad 1 Functies waarvan het gebruik rechtstreeks zijn toegestaan

Functie	Oppervlakte	Regeling
<i>Agrarische kenniscentra (nieuw toegevoegd)</i>	Binnen bestaande bouwvlak	Gebruik is rechtstreeks toegestaan
<i>Aan huis verbonden beroep</i>	Binnen de bestaande (agrarische bedrijfs)woning	Gebruik is rechtstreeks toegestaan
<i>Ondergeschikte detailhandel</i>	Binnen bestaande bedrijfsbebouwing	Gebruik is rechtstreeks toegestaan

Ad 2 Het mogelijk maken van nevenfuncties

Nevenfuncties	Oppervlakte	Regeling	Sloop
<i>Agrarisch verwant</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Agrarisch technische hulpbedrijven</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Recreatieve nevenactiviteiten</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Zorg verlenende activiteiten</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van

			het (agrarische) hoofdbedrijf
<i>Combinatie van nevenactiviteiten</i>	750m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf

Ad 3 Het omschakelen naar een nieuwe (hoofd)functie

Omschakelen naar nieuwe hoofdfunctie	Oppervlakte	In ontwikkelings cluster	Regeling	Sloop
<i>Burgerwoning</i>	Gelijk aan bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning + 150m ² aan bijgebouwen	NVT	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overige bebouwing minus 150m ² aan toegestane bijgebouwen
<i>Burgerwoning met klein ambachtelijk bedrijf-aan-huis</i>	Gelijk aan bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning + 300m ² aan bijgebouwen	NVT	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overige bebouwing minus 300m ² aan toegestane bijgebouwen
<i>Agrarisch verwant</i>	400m ²	600m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Agrarisch technische hulpbedrijven</i>	400m ²	600m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Recreatieve activiteiten</i>	500m ²	750m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Niet-agrarisch bedrijf</i>	400m ²	600m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing

Ontwikkelingsclusters

1. Agrarisch verwant
 2. Agrarisch technische hulpbedrijven
 3. Niet agrarisch bedrijf
- De volgende ontwikkelingsclusters
 - de *kernrandzones*:
 - Noordrand Deurne
 - Zuidwestrand Deurne
 - Zuidsostrand Neerkant
 - de *bebouwingslinten* van:
 - Liesselseweg
 - Brouwhuisweg
 - Leensel
 - Heitrak
 - Langstraat
4. Recreatieve activiteiten
- De volgende ontwikkelingsclusters:
 - de *kernrandzones*:
 - Noordrand Deurne
 - Vlierden
 - Zuidwestrand Liessel
 - Westrand Liessel
 - Zuidrand Neerkant
 - Helenaveen
 - de *bebouwingslinten* van:
 - Leensel
 - Heitrak
 - De Kanaalstraat / Oude Peelstraat
 - Brouwhuisweg

Regels buiten het bestemmingsplan

Het wijzigen van het bestemmingsplan voor het omschakelen naar een buitengebied gebonden activiteit is nu mogelijk door het wijzigen van het bestemmingsplan. Dat is een omslachtige procedure. Verder is het evident dat niet alle mogelijke vormen van buitengebied gebonden activiteiten kunnen worden gevangen in de regels van het bestemmingsplan. Soms er behoefte aan een groter hergebruik van opstallen dan toegestaan in de 3^e herziening, soms is specifiek een ander gebruik gewenst dan geregeld. Ook zijn er gevallen denkbaar waarin juist een toename van de huidige bebouwing gewenst is.

Het is daarom wenselijk om een kader op te stellen voor ontwikkelingen die op een efficiënte wijze buiten de regels van het bestemmingsplan afgedaan moeten worden. Doordat de raad een algemene verklaring van bedenkingen heeft vastgesteld, heeft het college de bevoegdheid, en daarmee de volledige afwegingsruimte, om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor een voorgenomen ontwikkeling. De afwegingsruimte wordt in de verklaring van geen bedenkingen verder begrensd met het 'processuele plafond' van 1.000m². Daarboven dient de raad betrokken te worden bij de besluitvorming. Voor het omschakelen naar een woonfunctie (al dan niet met een klein ambachtelijk bedrijf) en voor recreatieve ontwikkelingen geldt geen beperking. Een belangrijke wegingsfactor voor voorgenomen buitengebied gebonden ontwikkelingen is of de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied.

Aan de hand van deze procedure kan in ieder geval een versnelling van acht weken worden gehaald ten opzichte van de huidige procedures, zoals het herzien of wijzigen van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling en de voorbereiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning kan een nog grotere tijdswinst worden geboekt.

Deze afwijkingsprocedure kan worden toegepast nog voor dat de 3^e herziening is vastgesteld. Met een verlaagd leges tarief kan het gebruik van deze procedure worden gestimuleerd. Daarom wordt momenteel onderzocht of zo'n verlaging haalbaar is. Gelet op de steeds aanwezig specifieke wensen van een ontwikkelaar is het niet mogelijk om een vooropgezette algemene ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Maatwerk is vereist.

Toe te passen regels

Voor het omschakelen naar buitengebied gebonden **wordt daarom voorgesteld** om de bestaande mogelijkheden uit de 2^e herziening over te nemen in de 3^e herziening. Omdat het omschakelen naar een buitengebied gebonden functie vaak maatwerk betekent, wordt voorgesteld om ook in te zetten op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het college houdt daarbij, binnen de grenzen van de verklaring van geen bedenkingen, een maximale afwegingsruimte. Procedurele versnelling kan het gebruik van deze procedure stimuleren. Voor een extra stimulans wordt onderzocht of de leges verlaagd kunnen worden. Het feit dat deze procedure reeds nu kan worden toegepast en niet hoeft te worden gewacht tot vaststelling van de 3^e herziening biedt ook kansen.