VAB-beleid

1 Rijksbeleid VAB

Het ruimtelijk beleid van het rijk inzake VAB's is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied.

Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn allen nauw met elkaar verweven. Een goed, helder beleid inzake VAB's kan zorg dragen voor (re)vitalisering van het platteland.

Zowel de Nota Ruimte als de Agenda voor een Vitaal Platteland vraagt om een nadere provinciale, regionale en/of (inter)lokale uitwerking.

2 Provinciaal beleid VAB

VAB-beleid Streekplan

Het Streekplan Noord-Brabant 2002 maakt het op beperkte schaal mogelijk om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het mogelijk aanvaardbaar de voormalige agrarische bedrijfswoningen te hergebruiken voor burgerbewoning. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk gesloopt worden.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur is het tenslotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- het hergebruik moet passen in de omgeving;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;

- de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak;
- overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
- buitenopslag is niet toegestaan.

VAB-beleid beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'

Zoals vermeld heeft de provincie middels de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitsen zich vooral toe op VAB's in bebouwingsconcentraties. Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzones, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Voorwaarde is dat gemeenten deze ontwikkelingsmogelijkheden beargumenteren en vastleggen in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde 'beleidsvisie bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft het streekplanbeleid kader dienen.

Inhoudelijk gezien geeft de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' gemeenten een aanzienlijke vrijheid in de keuze welke ontwikkelingsmogelijkheden op VAB's mogelijk zijn. Zo worden voor veel functies geen maximale bebouwingsoppervlakten voorgeschreven en kunnen gemeenten zelf bebouwingsconcentraties aanwijzen waarin de verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn.

Het voornaamste verschil tussen het VAB-beleid van het Streekplan en het VAB-beleid van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is gelegen in het feit dat meer maatwerk geboden kan worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Dit in ruil voor het bereiken van extra ruimtelijke kwaliteit in nader te omschrijven bebouwingsconcentraties.

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden. Binnen deze argumentatie geldt een aantal belangrijke randvoorwaarden. Ontwikkelingen dienen namelijk te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- De leidende principes Streekplan Noord-Brabant 2002 in deze, te weten het tegengaan van verstening en het behoud en/of de versterking van natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.
- De doelstellingen van revitalisering.
- De leefbaarheid van het platteland.
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties door:
  - prioritaire sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (Ruimte-voor-Ruimte-verbreed conform Streekplan);
  - groenontwikkeling en/of toevoeging bouwvolume (rood voor groen);
  - juridische borging en daadwerkelijke handhaving;
  - herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Naast in bebouwingsconcentraties komen ook agrarische bedrijfslocaties vrij in het overige buitengebied. Voor deze gebieden geldt hoofdzakelijk het vigerende streekplanbeleid (paragrafen 3.4.12, 3.4.14 en onderdelen van 3.4.9) en de Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant 2002 voor zover betrekking hebbend op voornoemde paragrafen van het Streekplan Noord-Brabant 2002. De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw, ook wat ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied.

Voor het overige buitengebied kunnen gemeenten in principe aansluiten bij het VAB-beleid van het Streekplan.

3 Gemeentelijk beleid VAB

3.1 Algemeen

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren.

Onder de **functionele factoren** vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik vanuit een bepaalde functie. Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatie gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan vanuit wonen.

Onder de **ruimtelijke factoren** vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.

Functionele en ruimtelijke factoren zijn sterk op elkaar van invloed. Om die reden zullen zij in het afwegingskader uiteindelijk bijeen worden gebracht. Voor een beter inzicht in de achtergronden van de gemeentelijke keuzen wat betreft de hergebruiksmogelijkheden van VAB's, is het echter zinvol eerst de functionele en ruimtelijke factoren op hoofdlijnen te beschrijven.

3.2 Functionele factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische en agrarisch verwante functies, nevenactiviteiten en verbrede landbouw. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor alle nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het landelijke gebied.

Landbouwgebonden functies

De primaire wens bij het zoeken naar hergebruikmogelijkheden op VAB's is het behouden van de agrarische functie of het inpassen van een landbouwgerelateerde functie. Hiervoor doen zich kansen voor in de vorm van agrarisch hergebruik, agrarische nevenfuncties en verbrede landbouw.

Agrarisch hergebruik
In sommige gevallen kan de voorkeur uitgaan naar agrarische herbenutting van de vrijkomende agrarische opstallen. Zo kan een gemeente in het kader van de reconstructie extra aandacht besteden aan duurzame locaties voor (intensieve) veehouderijbedrijven. Deze zijn veelal gelegen buiten de aanwezige bebouwingsconcentraties.

Verbrede landbouw
Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Om die reden zal de ontwikkeling van stankhindergevoelige nevenfuncties in landbouwontwikkelingsgebieden worden tegengegaan. Voor verbrede landbouw wordt het principe losgelaten dat de op te starten activiteit alleen mogelijk is indien die ook als vervolgfunctie is toegestaan. Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie versterkt en het behoud van het buitengebied gewaarborgd worden.

Niet-agrarische nevenfunctie
Er is alleen sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Het is niet de bedoeling dat opgestarte nevenfuncties steeds verder worden uitgebouwd tot hoofdfunctie waarna de agrarische activiteiten worden gestaakt. Vanuit die optiek is het nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is mogelijk na wijziging van de bestemming binnen de randvoorwaarden die daartoe zijn gesteld in het streekplan en de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

Agrarisch verwante bedrijvigheid
Naast een agrarische neventak en verbrede landbouw zijn ook nog de categorieën agrarisch verwant bedrijf (onder andere paardenhouderij) en agrarisch technisch hulpbedrijf te onderscheiden. Tot de agrarisch verwante bedrijven horen bepaalde paardenhouderijen, maneges, dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen. Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Buitengebiedgebonden functies (onder andere recreatie en toerisme)
Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevengeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente.

Bezoekersintensieve en bovenregionale functies horen primair thuis in de stedelijke regio's of binnen een intensief recreatief gebied of een projectlocatiegebied, zoals aangeduid in het reconstructieplan.

Een zeer belangrijk criterium voor de geschiktheid van een locatie betreft de belevingswaarde. Voor recreanten die een bezoek brengen aan het landelijke gebied spelen zaken als rust, ruimte en omgevingskwaliteit daarbij een cruciale rol. Ontwikkelingslocaties nabij natuur en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur.

In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel ontwikkelingslocaties voor recreatie en toerisme. Ook locaties waar sprake is van een concentratie van bestaande recreatievoorzieningen zijn vanuit het oogpunt van de recreant interessant.
In de gemeente Goirle is, gekoppeld aan de Turnhoutsebaan-Poppelsche weg een dergelijke 'recreatieve poort' in het reconstructieplan voorgesteld. De gemeente Goirle heeft Croonen Adviseurs gevraagd een visie te ontwikkelen voor de uitwerking van deze voorgestelde potenties.
Ongeschikte plekken voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme op VAB's betreffen de in het kader van de reconstructie aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderijen, alsmede de vestigings- en doorgroeigebieden ten behoeve van de glastuinbouw. Hier belemmert een recreatieve ontwikkeling de groei van de landbouwsector.

Overige functies: Wonen
Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte, vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren, een belangrijke drijfveer. Om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn drie uitzonderingen, zijnde woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, realisatie van nieuwe landgoederen en de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing.

Een bijzondere vorm van woningbouw die buiten het reguliere woningbouwprogramma/contingent valt, betreft de realisatie van Ruimte-voor-Ruimtewoningen. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte stalruimte in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte stalruimte mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen de bebouwingsconcentratie. Als richtlijn is er voor gekozen om net zoveel woningen te bouwen als er stalruimte wordt gesloopt. Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

Het gebruik van deze constructie Ruimte-voor-Ruimte heeft meerdere positieve effecten. Hij leidt tot een toevoeging van woningtypen aan het aanbod, die nadrukkelijk aanvullend zijn aan het bestaande woningaanbod. Hierdoor wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd. Daarnaast leidt de ontwikkeling bij juiste inzet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de betreffende locatie. De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen is voornamelijk aan de orde aansluitend aan bestaande bebouwing.

Voor het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing wordt aangesloten bij provinciaal beleid. Het benutten van dergelijke bedrijfsbebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt.

Cultuurhistorisch waardevolle boerderijen kunnen altijd gesplitst worden; 1 cultuurhistorisch waardevol bijgebouw mag een woning worden. Wanneer er sprake is van meer cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen is 'maatwerk' geboden.
Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt voor het hele buitengebied.

Overige functies: Werken
Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden bieden in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals, statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Vanwege de relatief grote impact die deze functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie. Deze staan beschreven in paragraaf 3.3 van deze nota en hoofdstuk 4 van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

3.3 Ruimtelijke factoren

Nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in kernrandzones, bebouwingslinten en -clusters, als ook in beperkte mate in het overige buitengebied.

Kernrandzone (deze zone is begrensd als cluster of lint)
Kernrandzones bieden gezien hun ligging tegen de kern relatief gezien de ruimste ontwikkelingsmogelijkheden. Als overgangszones tussen stad (rood) en land (groen) is ontwikkeling mogelijk, zonder kernrandzones direct te zien als vrijwaringgebieden voor een ver(der)gaande verstedelijking. Het is namelijk niet de bedoeling dat kernrandzones beschouwd worden als gebieden voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. In veel kernrandzones zijn de effecten zichtbaar van de grote stedelijke druk die op deze zones van toepassing is. Dit uit zich in een sterke mate van functiemenging en diversiteit van bebouwing. Het verrommelde beeld dat hierdoor is ontstaan vraagt meestal om een verbetering van de beeldkwaliteit en ruimtelijke samenhang in functioneel en ruimtelijk opzicht. Bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden verdient de relatie met de kern en het omliggende buitengebied bijzondere aandacht. Net als mogelijk behouden gebleven historische stedenbouwkundige structuren. Overgangen van kern naar het landschap kunnen zowel hard en contrastrijk zijn, als zacht en geleidelijk. Deze zones zijn begrensd als cluster of als lint (zie hoofdstuk 3.)

Bebouwingsclusters en -linten
De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsclusters en -linten hangt in sterke mate af van de ligging ten opzichte van de kern(en). Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen clusters en linten en clusters en linten die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen clusters en linten geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische stedenbouwkundige structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor kernrandzones is een dergelijke afweging veel minder aan de orde. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en geleidelijke/zachte overgangen naar het landschap spelen hierbij een belangrijke rol.

Solitair gelegen linten en clusters bieden vanuit dit oogpunt de minst ruime hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing.

Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden. Voor linten en clusters nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Ontwikkelingen moeten gericht zijn deze gebiedsvreemde elementen een logische plek te geven binnen de stedenbouwkundige structuur, zonder dat de karakteristiek van het cluster of lint verder verloren gaat. Sporadisch is verdichting daarbij mogelijk, bijvoorbeeld om financiële armslag te krijgen voor wenselijke herstructurering.

Wij achten het zinvol om bij linten en clusters de bereikbaarheid en de ontsluiting, bijvoorbeeld nabij doorgaande wegen expliciet in ogenschouw te nemen.

Overig buitengebied (primair buitengebied)
De bebouwingslocaties die niet vallen binnen de selectie van bebouwingsconcentraties, bieden de minste ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden worden in sterke mate bepaald door het provinciale beleid dat insteekt op het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied. De aanwezigheid van een groot aantal gebiedskwaliteiten is over het algemeen aanleiding om bebouwingslocaties niet in aanmerking te laten komen voor sterk verruimde hergebruiksmogelijkheden. De hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied zijn daarom beperkt. Binnen het bestaande beleid, zoals verwoord in paragraaf 3.4.12 van het Streekplan, zijn er onder voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing op een VAB hergebruiksmogelijkheden van de voormalige agrarische bedrijfswoning voor de functie wonen, is de vestiging van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS, mits voor deze locaties geen sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de RBV en regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'.

Gebiedskwaliteiten
Het principe van bescherming van gebiedswaarden geldt zowel voor locaties in het 'overige buitengebied' als voor geselecteerde kernrandzones, clusters en linten. Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van bodem, water, cultuurhistorie, natuur en landschap, dient de nadere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden in de 'gebiedsvisie' uit te gaan van bescherming en versterking van deze waarden. Deze worden per bebouwingsconcentratie aangegeven in de deelkaarten.

3.4 Afwegingskader

Bij de afweging van ontwikkelingsmogelijkheden op VAB's is het onderscheid tussen bebouwingsconcentraties (kernrand, cluster en lint) en overig buitengebied van belang. Verder is bij clusters en linten de ligging en ontsluiting van belang. Voor de VAB's in bebouwingsconcentraties is uiteindelijk de gebiedsuitwerking bepalend bij de afweging van hergebruikmogelijkheden. Hiervoor geldt het algemene afwegingskader uit deze paragraaf als uitgangspunt (zie de voorwaarden onder a, b, c, d en e).

Het lijkt zinvol om een termijn op te nemen voor wat betreft het vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming. Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan namelijk dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handhavingprocedures wellicht voorkomen.

Op basis van het doel een oplossing te bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties lijkt het verstandig bestaande burgerwoningen en bestaande niet-agrarische bedrijven buiten beschouwing te laten.

a Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven op VAB's gelden enkele algemene randvoorwaarden die in den beginne bepalen of medewerking verleend kan worden. Deze randvoorwaarden komen neer op het tegengaan van activiteiten die bedreigend zijn voor landbouw, recreatie, bos, natuur en landschap. Iedere gemeente kan deze algemene criteria verder concretiseren. Voorbeelden hiervan zijn:

- Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), landbouwmechanisatie, garage en autohandel worden niet toegelaten.
- Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (groei van meer dan 100 motorvoertuigen/dag). Parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
- Voor recreatie en toerisme wordt een recreatieve zonering uitgewerkt in het kader van de beleidsnotitie recreatie.
- Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

b Ruimtelijk-functionele voorwaarden

(N.B · lijst is indicatief en voorbeeldsgewijs!)

	Aangewezen cluster	Aangewezen lint		Overig buitengebied (incl. evt. bc)
	Brakel, Looienhoek, De Blokskens	Goor-weg/Zandein d en Spaan-se-hoek/Vijfhuiz enbaan	Breehees	
Landbouwgebonden				
Agrarisch hergebruik (m u.v. intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+	+	+
Agrarische neventak/verbrede land-bouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn), verkoop aan huis 60 m², recrea-tie, natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+
Paardenhouderijen (paardenpension, stalling, paardenfokkerij)	+	+	+	+/-
Paardenhouderij (manege)	+	+	+/-	-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/-kliniek, hondenkennel, hovenier, prak-tijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering, stalhouderij	+	+	+/-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (KI-sta-tion, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+	+	+/-	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)				
Kleinschalige dagrecreatie (speelboer-derij, fietsen, huifkar, sauna)	+/-	+/-	+/-	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+/-	+	+/-	+/-
Bos, natuur en landschap (bezoekers-centrum, houtzagerij)	+	+	+	+/-
Overige functies wonen (onder andere exclusief wonen)				
Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloop-herbouw bonusregeling)	+	+	+	+
Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+	+	+	+/-
Ruimte-voor-Ruimte (minimaal 1000 m²)	+	+	+	-
Woningen op landgoederen (exclusief wonen in het groen)	+/-	+/-	+/-	+/-
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid)				
Inpandig statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+/-	+/-	+/-	-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvig-heid (dienstverlening, onder andere kinderopvang, zorgboerderij, kliniek, groepspraktijk, adviesbureau, compu-terbedrijf)	+	+	-	-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvig-heid (ambachtelijk; onder andere hout-bewerking, reparatiebedrijf, kleine aan-nemer)	+	+	-	-

Toelichting

(tussen haakjes staan voorbeelden, deze zijn indicatief opgenomen!)

+ = in principe wel, +/- = nader af te wegen en – = in principe niet

c Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden
Afhankelijk van de specifieke situatie kan aan de medewerking aan initiatieven op VAB's een aantal ruimtelijke, landschappelijke en/of milieutechnische randvoorwaarden gekoppeld worden. In alle gevallen dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:
- Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering /versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- Monumentale, cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing dient als zodanig behouden te blijven.
- De totale omvang van bouwblokken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing in het buitengebied mag niet toenemen.
- Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- Nieuwe functies worden slechts toegelaten tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst of zo mogelijk de lijst van de Wet Milieubeheer (vrijstelling tot sommige vormen van categorie 3, bijvoorbeeld sommige loonbedrijven, zaaizaad/pootgoed, stalling/opslag, manege).

d Extra ruimte voor extra ruimtelijke kwaliteit
Bij initiatieven op VAB's is het streven te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Voor wat betreft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit kun je denken aan de verbetering van de uitstraling van het erf en van de gebouwen. Denk hierbij aan landschappelijke inpassing, natuur- en landschapsontwikkeling, versterking van de beeldkwaliteit, herstel van de cultuurhistorische kwaliteit, en met name aan de sloop van overtollige gebouwen (schuren en stallen).
Voor de mate waarin dit gebeurt, is een onderscheid te hanteren in een 'basiskwaliteit' en een 'extra kwaliteit'). Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Waar dit uit bestaat, is hieronder omschreven. Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden hiertoe staan eveneens hieronder verwoord.

1 **Landschappelijke inpassing (basiskwaliteit)**: dit is te regelen via een separate specifieke groenbestemming in het bestemmingsplan of een op te stellen beplantingsplan naast een bouwplan, gekoppeld aan het principe nieuw groen = verplaatsbaar groen. Bij herbestemming van functies kun je zo het planologisch vast te leggen groen linken aan deze groenbestemming, zodat na de realisatie behoud beter gewaarborgd wordt. De gemeente kan ook het bouwplan toetsen in relatie tot de voorgestelde landschappelijke inpassing.

2 **Versterking van de beeldkwaliteit (basiskwaliteit)**; dit is te regelen via een beeldkwaliteitparagraaf in het bestemmingsplan en het welstandbeleid voor het buitengebied. Dit beleid dient direct gerelateerd te worden aan de toetsing van het bouwplan door welstand.

3 **Behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit (basiskwaliteit)**; dit is te regelen via het bestemmingsplan Buitengebied door de aanduiding gemeentelijke cultuurhistorische waardevolle bebouwing (niet zijnde monumenten) handen en voeten te geven.

4 **Natuur- en landschapsontwikkeling (extra kwaliteit)**; dit is te regelen via een specifieke landschapsbestemming en het verstrekken van een bonus voor specifieke natuur- en/of landschapsontwikkeling, met name de realisatie van een volwaardige (officiële) EVZ van 15-25 meter breed.

Beleidslijn

Het is voor de gemeente Goirle mogelijk een regeling op te stellen in de vorm van een plant-bonusregeling ten behoeve van de ontwikkeling van een deel van een EVZ of natuur. Het groenfonds kan hierbij worden gebruikt. Een percentage van de te realiseren en over te dragen oppervlakte officiële EVZ of natuur zou als extra oppervlakte bebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld tot een maximum van 900 m^3 voor een woning, 240 m^2 voor een bijgebouw en/of 600 m^2 voor een bedrijfsgebouw bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf. De EVZ wordt hierbij in totaliteit overgedragen aan de gemeente.
Voorbeeld: Aan natuur- en landschapsontwikkeling zoals de aanleg van een 100 meter (25 meter brede) ecologische verbindingszone in de directe omgeving van het bedrijf zou je een bonus regeling kunnen koppelen van 5% van 2.500 m^2 EVZ of wel 125 m^2 extra bvo op).

5 **Sloop van overtollige bebouwing in combinatie met verkleining bouwblok (extra kwaliteit);** dit kun je regelen door het vastleggen van hoofdlijnen van beleid voor een sloop bonusregeling in de plantoelichting gekoppeld aan de afsluiting van een privaatrechtelijke overeenkomst. bijvoorbeeld de vastlegging van aanvullende rechten en plichten. Verder geldt het principe: eerst slopen dan pas herbouwen/verbouwen (vgl. met eerst het bedrijfsgebouw realiseren en dan pas de bedrijfswoning).

Beleidslijn

Het is voor de gemeente Goirle mogelijk een regeling op te stellen in de vorm van een sloop-bonusregeling. Een percentage van de te slopen oppervlakte zou als extra bebouwing kunnen worden ingezet, bijvoorbeeld tot een maximum van 900 m^3 voor een woning, 240 m^2 voor een bijgebouw en/of 600 m^2 voor een bestaand bedrijfsgebouw. De sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kun je vergelijken met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/bijgebouwen) en de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.
Voorbeeld: Wanneer wordt uitgegaan van 400 m^2 (vigerend) aan bedrijfsbebouwing, zou je bij sloop 400 m^2 toe kunnen kennen en 10% van de verder te slopen oppervlakte. Voor een stal van 1.600 m^2 mag je dan 400 m^2 plus 10% van 1.200 is 120 m^2 terugbouwen (in bestaand gebouw of nieuwbouw). In totaal kun je dan 400 + 120 = 520 m^2 bvo realiseren.

Sanering van ongewenste functie (extra kwaliteit); De gemeente kan zelfs overwegen om voor de sanering van (legale) ongewenste functies eveneens een soort van sloop bonusregeling toe te passen vergelijkbaar met die onder 5. Een en ander verdient nog wel een zorgvuldige nadere uitwerking vanwege de eventuele ongewenste precedentwerking in relatie tot andere wet- en regelgeving. Maatwerk is gewenst en derhalve zal hiervoor van geval tot geval een beoordeling moeten plaatsvinden.

e Bijzondere afweging op gebiedsniveau

In stedenbouwkundige structuur zijn er veel verschillende soorten kernrandzones, clusters en linten. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen.

In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden. In voorliggende gebiedsvisie zal dit maatwerk verzorgd worden.
De hergebruikmogelijkheden voor VAB's gaan hierin samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het betreffende gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bestaan uit rood-voor-groen-constructies.

Duurzame waarden die bij de nadere uitwerking op gebiedsniveau nadrukkelijke bescherming en versterking behoeven, zijn in ieder geval:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, archeologische monumenten en historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden;
- cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, stedenbouwkundige structuren en bebouwing en beschermde stads- en dorpsgezichten;
- waterwingebieden en beschermingszones zeer kwetsbare grondwaterwinning;
- onderdelen van de Groene Hoofdstructuur (GHS);
- onderdelen van de Agrarische Hoofdstructuurlandschap;
- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Op basis van de nota 'Buitengebied in ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het VAB-beleid verder uitwerken. Goirle legt een en ander vast in deze notitie en te zijner tijd in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente Goirle kiest in het verlengde van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling voor een verruimd beleid voor bebouwingsconcentraties op basis van de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied. Hierbij wordt wat betreft toe te laten functies onderscheid gemaakt in verschillende typen bebouwingsconcentraties. Zo wordt er onderscheid gemaakt tussen kernrandzones, clusters en linten nabij kernen of zones langs doorgaande wegen en cluster en linten, die vrij solitair gelegen zijn.

Beleidsvisie ontstening (sloop stallen en schuren)
Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in deze bebouwingsconcentraties geldt een verruimd hergebruik, alsmede een sloop-bonusregeling ter bevordering van de sloop van overtollige gebouwen (stallen en schuren). Hierdoor wordt de ontstening van het buitengebied bevorderd. Bij afbraak mag je 10% van de oppervlakte terugbouwen tot 900 m^3 voor een woning (in plaats van 600 m^3) en/of 240 m^2 voor een bijgebouw (in plaats van 70 m^2), alsmede tot 600 m^2 voor een bedrijfsruimte (in plaats van bijvoorbeeld 400 m^2). Deze verruiming wordt niet doorgetrokken voor ondergeschikte horeca of detailhandel. Hiervoor blijft een maximum gelden van 50 m^2.

Verder mag je bij de sloop van 1.000 m^2 stalruimte één woning terugbouwen op dezelfde locatie of op een betere locatie binnen de betreffende bebouwingsconcentratie.

Beleidsvisie vergroening (aanleg EVZ)
Voor de aanleg en overdracht van (officiële) EVZ's mag je 5% van de oppervlakte terugbouwen tot 900 m^3 voor een woning (in plaats van 600 m^3) en/of 240 m^2 voor een bijgebouw (in plaats van 80 m^2), alsmede tot 600 m^2 voor een bedrijfsruimte (in plaats van 400 m^2) onder dezelfde voorwaarden.

Deze notitie omvat een globaal afwegingskader. Per object dienen te zijner tijd alle relevante bestemmingsplanthema's nader bezien te worden (onder andere geluid, milieuzonering, stank, archeologie, flora/fauna, etc.).

Algemene voorwaarden
Voor (verruimd) hergebruik van VAB gelden de volgende voorwaarden:

1 Verruimd hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden op VAB-locaties in nader begrensde bebouwingsconcentraties of op geschiktere locaties in dezelfde nader begrensde bebouwingsconcentraties.
2 Bedrijfsmatig hergebruik moet passen binnen milieucategorie 1 en 2 (VNG-lijst of zo mogelijk de lijst Wet Milieubeheer).
3 Hergebruik mag de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van nabijgelegen agrarische bedrijven niet beperken.
4 Hergebruik dient plaats te vinden binnen het voormalige (agrarische) bouwblok (incl. erf en parkeren).
5 Hergebruik dient gepaard te gaan met een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Voor bebouwingsconcentraties in het overige buitengebied geldt het reguliere VAB-beleid uit het Streekplan. Dit houdt het volgende in:
- alleen kleinschalige bedrijvigheid;
- milieucategorie 1 en 2;
- oppervlakte maximaal 400 m^2;
- sloop overtollige gebouwen;
- geen buitenopslag.