Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing

PILOT

Gemeente Gennep

Gemeente GENNEP

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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
2. LEEGSTAND VAN AGRARISCHE BEBOUWING 5
3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN LEEGSTAND IN HET BUITENGEBIED 7
4. DOEL EN BELEIDSDRAGERS 9
5. BELEIDSUITWERKING EN VOORWAARDEN 11

BIJLAGE 1. UITTREKSEL PROVINCIAAL OMGEVINSPLAN LIMBURG 14

BIJLAGE 2. UITTREKSEL ONTWERP NOVI 18

BIJLAGE 3. REGIO NOORD-LIMBURG 19

BIJLAGE 4. OMGEVINGSVISIE ‘SAMEN MAKEN WE GENNEP’ 20

1. INLEIDING

In de periode 2000 - 2010 zijn op basis van de **provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling** in heel Limburg stallen gesloopt. De regeling stelde veehouders onder bepaalde voorwaarden in staat om hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Deze sloopsubsidies, in totaal bijna € 60 mln., werden voorgefinancierd door de provincie Limburg. De gedachte achter de regeling was dat de provincie het voorgefinancierde bedrag kon terugverdienen door de verkoop van Ruimte voor Ruimte-kavels. Met de regeling wilde de provincie een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. In de gemeente Gennep zijn 20 kavels gerealiseerd in het plangebied Logterbos. Daarnaast zijn 41 kavels/woningen geprojecteerd in het plangebied Hoenderpark/Goorseweg. Tegenover deze inzet steekt de sloop van opstallen door de provincie in onze gemeente mager af. Voor zover bekend zijn hier geen opstallen gesloopt in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Door het in het leven roepen van de gemeentelijke regeling **Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB´s)** kan maatwerk worden geleverd aan onze inwoners en kan de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied worden bevorderd. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie.

Het aantal woningen dat gebouwd mag worden is afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen. Daar waar een (agrarisch) bedrijf nog werkzaam is, houdt dit tevens in de beëindiging van dat bedrijf. Door toepassing van deze kaderregeling kan een veelheid aan kwaliteitswinst worden behaald in de gemeente Gennep. Zo valt te denken aan:

- Verminderen van **verstening** in het buitengebied;
- Oplossen van **verloedering** leegstaande bebouwing in het buitengebied;
- Tegengaan van **ondermijning** (criminele activiteiten) in het buitengebied;
- Verbeteren van de **sociale cohesie** in het landelijk gebied
- Bieden van **financieel perspectief** aan (vml.) agrariërs;
- Vergroten van de **leefbaarheid** in het landelijk gebied;
- Vergroten van **landschappelijke en/of milieukundige kwaliteit** in het buitengebied;
- Vergroten **recreatief toeristische kwaliteiten** van het buitengebied;
- Saneren van **asbestdaken**;
- Verminderen van eventueel aanwezige **geuroverlast**;
- Positieve bijdrage aan de **stikstof- en fijnstofproblematiek**;
- Leveren van een bijdrage aan de **woningbouwbehoefte**.

Kant en klare oplossingen zijn er niet, antwoorden van vandaag blijken misschien morgen en anders volgend jaar alweer verouderd. Het gaat erom **adaptief** te zijn, een manier van besturen en samenwerken te ontwikkelen die ons in staat stelt goed met toekomstige uitdagingen om te kunnen gaan, wat er ook gebeurt. En dat kan het best als wordt uitgegaan van de eigen kracht en het aangaan van allianties, die die kracht versterken. Door daarvan gebruik te maken versterken we niet alleen ons onderscheidend vermogen, maar worden we ook aantrekkelijk voor mensen, recreanten en bedrijven die zich bij ons thuis voelen.

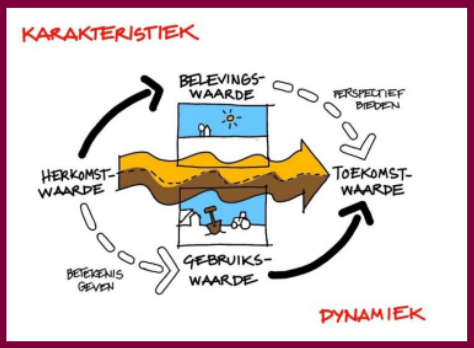
Daar past ook een proces bij wat recht doet aan de dragende, zelfsturende en maatschappelijke rol van de initiatiefnemer en de meer faciliterende rol van de gemeente. In de Omgevingsvisie gemeente Gennep ´Samen maken we Gennep´ wordt dat verder beschreven (zie ook bijlage 4).

Wat is ruimtelijke kwaliteit?

In onze blijvende zoektocht vinden wij aansluiting bij het begrip ruimtelijke kwaliteit. Er is geen algemeen geldende definitie voor ruimtelijke kwaliteit. Toch vinden we het allemaal belangrijk en 'weten' we, wellicht onbewust, wat kwaliteit is.

De Romeinse bouwmeester Vitruvius hanteerde in zijn tijd al de termen Utilitas (doelmatigheid), Venustas (uiterlijk schoon) en Firmitas (duurzaamheid) om de kwaliteit van bouwwerken te omschrijven. In beginsel zijn dat dezelfde waarden die ons helpen om invulling te geven aan het begrip ruimtelijke kwaliteit:

+ herkomstwaarde = ontstaansgeschiedenis
+ belevingswaarde = diversiteit + identiteit + schoonheid
+ gebruikswaarde = doelmatigheid + functionele samenhang
+ toekomstwaarde = duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid

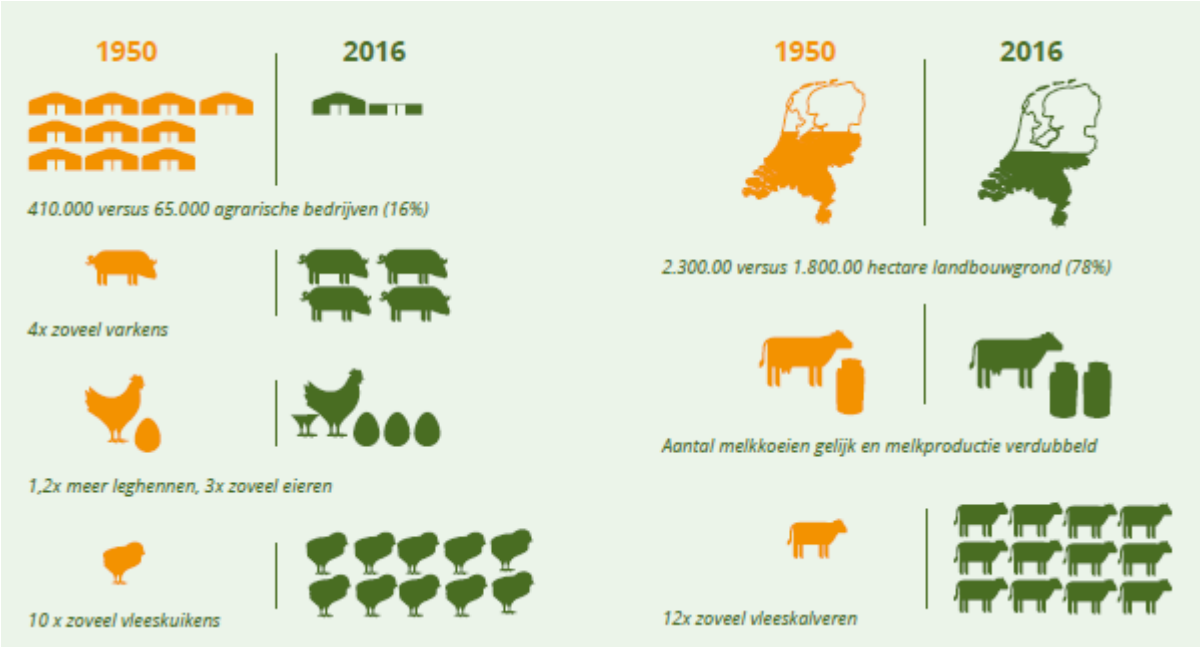


2. LEEGSTAND VAN AGRARISCHE BEBOUWING

De oorzaak van leegstand in het buitengebied is divers: stoppende boeren hebben geen opvolging, niet alle ondernemers kunnen mee in de schaalvergroting, toenemende regeldruk vraagt extra investeringen enz. Door deze samenloop van omstandigheden is er al veel leegstand ontstaan. Deze zal in de toekomst verder toenemen. De voornaamste oorzaken van zowel de huidige als toekomstige leegstand worden hieronder toegelicht:

- **Schaalvergroting**
  De belangrijkste oorzaak van de leegstand is de schaalvergroting die vanaf de jaren 70 – 80 alsmaar doorzet. Basis voor de schaalvergroting is het verdienmodel van kostprijsreductie. De schaalvergroting dwingt ondernemers om te blijven groeien en uitbreiden. Oude stalsystemen voldoen vaak niet meer. Op deze wijze is de afgelopen decennia fors geïnvesteerd in nieuwe stallen die na een beperkt aantal jaren niet meer voldeden en leeg kwamen te staan. Kleinere boeren die de volgende stap niet konden maken bleven achter, moesten hun bedrijf beëindigen en bleven zitten met onverkoopbare (op)stallen.
- **Toenemende milieudruk en regelgeving dwingen tot extra investeringen**
  Noodzakelijke investeringen vanuit wet en regelgeving kunnen door de kleinere agrarische bedrijven niet worden terugverdiend, waardoor ze de keuze hebben tussen het agrarische bedrijf fors uitbreiden, andere activiteiten te ontplooien of te stoppen.
- **Vergrijzing**
  Net zoals de gehele Nederlandse bevolking vergrijst, vergrijst de agrarische sector ook.
- **Gebrek aan bedrijfsopvolging**
  Met de sterk toegenomen complexiteit van de agrarische sector worden andere kwaliteiten gevraagd van de boer. Hij is een agrarisch ondernemer geworden terwijl de vooruitzichten in de sector steeds onzekerder worden. Opvolging is daarmee voor veel ondernemers een probleem.

- **Afsplitsing bedrijfswoning – bedrijf maakt opstallen minder courant**
  In het verleden zijn bij agrarische bedrijven vaak één of meerdere bedrijfswoningen gerealiseerd. Niet courante agrarische bedrijfswoningen zijn vaak van het agrarisch bedrijf afgesplitst (burgerwoning). Het gevolg daarvan is dat de resterende agrarische bedrijfsopstallen moeilijker te verkopen zijn.
- **Nieuwe niet agrarische functies beperken uitbreidingsmogelijkheden**
  Van oudsher is het landelijk gebied in Noord Limburg agrarisch van karakter. Inmiddels is het landelijk gebied ook van de recreant, de bewoner en de natuur. Deze extra ruimtedruk in het landelijk gebied beperkt agrarische ontwikkelingen vaak. Ook burgerwoningen (waaronder een groot deel voormalige bedrijfswoningen) in het landelijk gebied kunnen een belemmering vormen voor agrarische ondernemers.
- **Kostprijsreductie geeft geen zekerheid voor de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf**
  Hoewel kostprijsreductie feitelijk leidt tot grotere marges, kan het ook leiden tot overaanbod door de massalere productie. Wanneer dit leidt tot verdere prijsdalingen ontstaat er een vicieuze cirkel, de marges dalen. Deze vicieuze cirkel is moeilijk te doorbreken.
- **Oplossen stikstofproblematiek**
  In 2019 nam de stikstofproblematiek in Nederland grote vormen aan als gevolg van een uitspraak van de Raad van State waarin het Programma Aanpak Stikstof buiten werking werd gesteld. Hoewel de oplossing momenteel (januari 2020) nog niet is uitgekristalliseerd, kan worden aangenomen dat daarbij ook saldering een rol zal spelen. Daardoor kunnen agrarisch bedrijven worden uitgekocht, met leegstand als mogelijk gevolg.

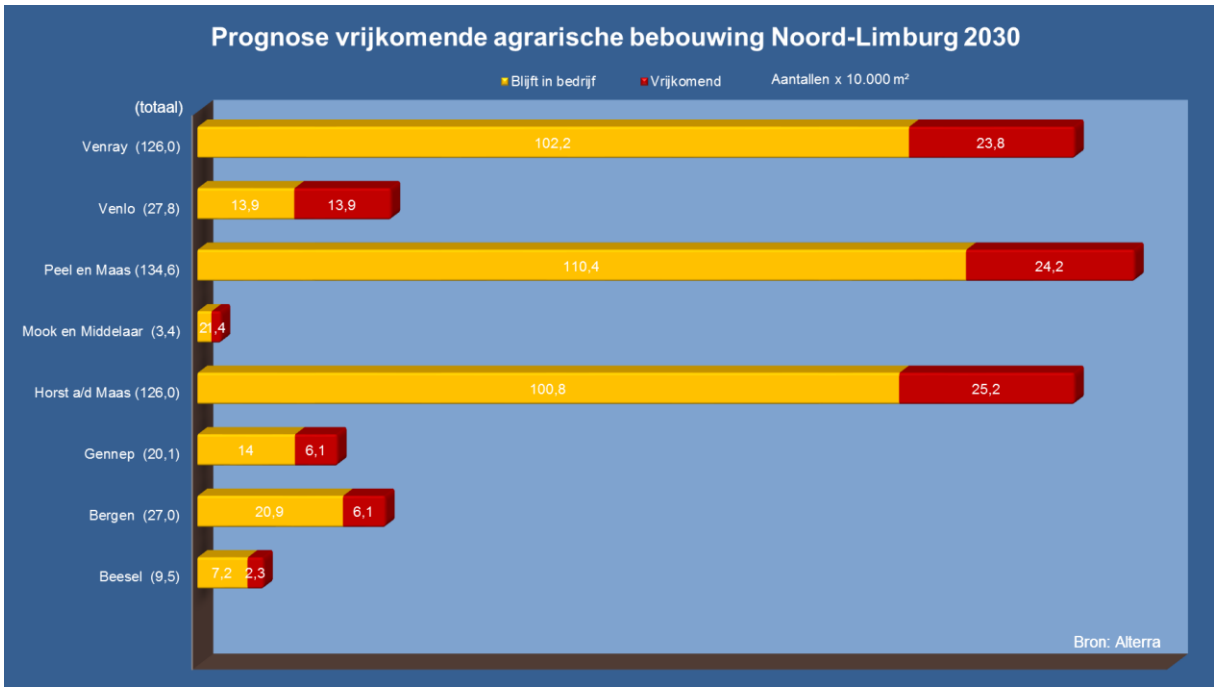


Agrarische groei en productie in Nederland (bron:WERN/\RVO, Agrarisch vastgoed)

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN LEEGSTAND IN HET BUITENGEBIED

Bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) gaat het om een grote hoeveelheid landelijke bedrijfsruimte die leeg komt te staan. Tussen 1950 en 2016 zijn zeer veel agrarische bedrijven gestopt (zie infogram hierboven). De verwachting is dat deze beweging de komende jaren doorzet. Dat is gebaseerd op het Rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' uit maart 2014 van Alterra (onderdeel van de universiteit Wageningen). Tot 2030 wordt verwacht dat in Nederland gebouwen met een oppervlakte van ten minste 32 miljoen m² hun agrarische functie zullen verliezen. Daarvan zal ongeveer de helft een andere invulling kunnen vinden. De resterende circa 15 miljoen m² zal leegstaan. Deze leegstand is groter dan de verwachte leegstand in 2030 als het gaat om kantoorruimte of winkelruimte in Nederland (bron: Alterra).

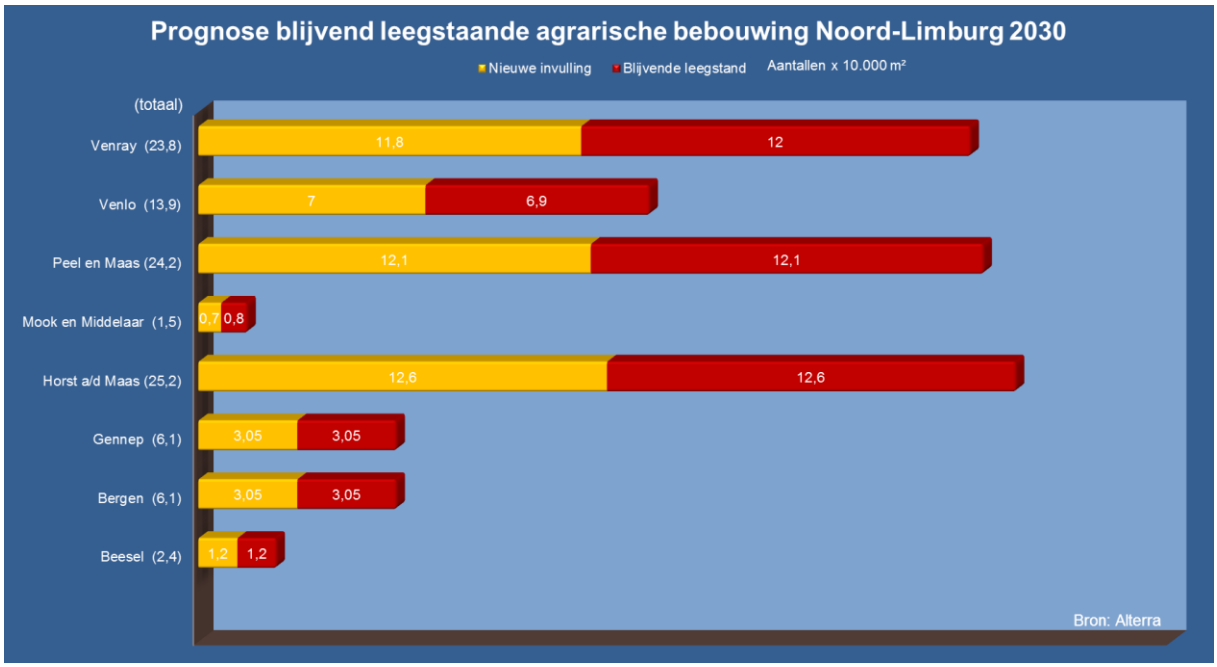
Ook in de regio Noord-Limburg is de problematiek groot (zie onderstaande tabel). Zo kan in de gemeenten Venlo en Mook en Middelaar de oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 oplopen tot meer dan 40% van het nu in gebruik zijnde oppervlakte. Voor de gemeente Gennep geldt de verwachting dat van de ruim 20 ha. Bebouwings-oppervlakte 14 ha. in bedrijf blijft. Voor de vrijkomende agrarische bebouwing (6.1 ha.) zal een andere functie gezocht moeten worden of zal ingezet moeten worden op sloop. Afgaande op het Alterra-rapport gaat circa 50% van de vrijkomende agrarische bebouwing geen nieuwe functie krijgen en dreigt deze bebouwing daarmee ook onverkoopbaar te worden.



Prognose vrijkomende agrarische bebouwing tussen 2012 en 2030 (Bron: Alterra)

Hergebruik van VAB´s in Noord Limburg is ten opzichte van het landelijk beeld overigens minder kansrijk als gevolg van de al ingezette bevolkingskrimp en de kwantitatieve en kwalitatieve analyses

t.a.v. bedrijven en kantoren. In Noord-Limburg wordt daarom grote kwantitatieve leegstand van agrarische opstallen verwacht (circa 52 hectare).



Prognose blijvende leegstand van de tussen 2012 en 2030 vrijkomende bebouwing (Bron: Alterra)

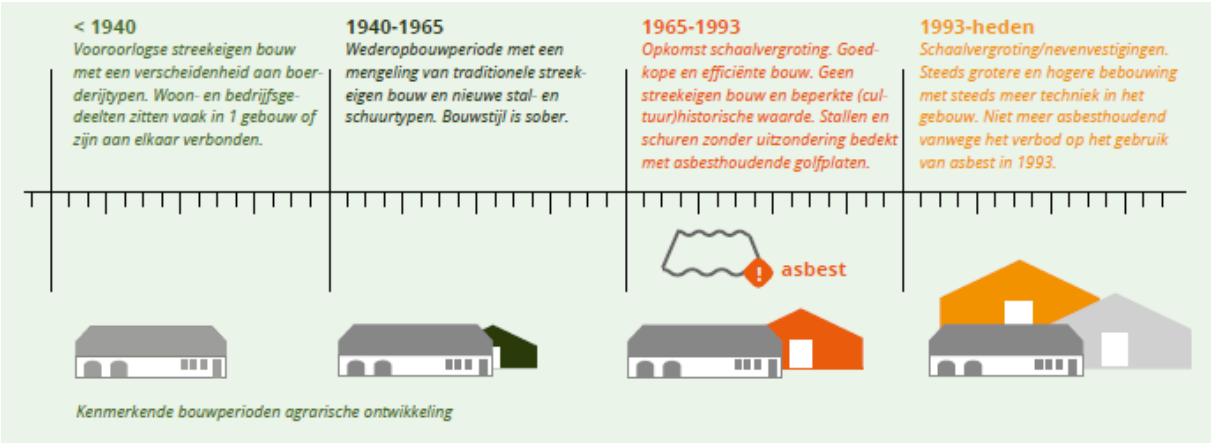
Analyse en conclusie

Als gevolg van de beschreven trends en ontwikkelingen kunnen o.a. de volgende ruimtelijke conclusies worden getrokken:

1. In Nederland zullen tot 2030 naar verwachting tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Veel van deze bedrijven hebben geen opvolger. De grond van de stoppers wordt overgenomen door de groeiende boeren en op vrijkomende erven vindt er een erftransformatie plaats naar wonen en/of werken. Bij de stoppende boeren komen tot 2030 circa 24 miljoen m² bedrijfsgebouwen beschikbaar. De verwachting is dat deze tendens na 2030 zal doorgaan. De milieuproblematiek rondom stikstof zal mogelijk zorgdragen voor een stroomversnelling.

2. Ongeveer de helft van de vrijkomende agrarische gebouwen dateert uit de periode 1970 - 2000. Deze periode kenmerkt zich door een sterke rationalisatie en schaalvergroting in de landbouw. Stallen werden op de meest efficiënte en goedkope manier gebouwd. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en regionale verschillen maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben. Vooral in de graasdierhouderij (met name melkveehouderij) komen veel gebouwen (ligboxenstallen) beschikbaar. In regio's in Gelderland, Overijssel, Oost-Brabant/Noord-Limburg, Noordoostpolder en Zuidwest-Friesland komt in absolute getallen veel agrarische bebouwing beschikbaar.

3. Cijfers over huidige leegstand zijn er niet. Leegstand is momenteel ook niet altijd goed zichtbaar. Wel is het vermoeden dat er de komende jaren veel gebouwen leeg komen te staan. Tot nu kwamen vooral kleinere agrarische erven vrij, vaak met historische bebouwing, die voor



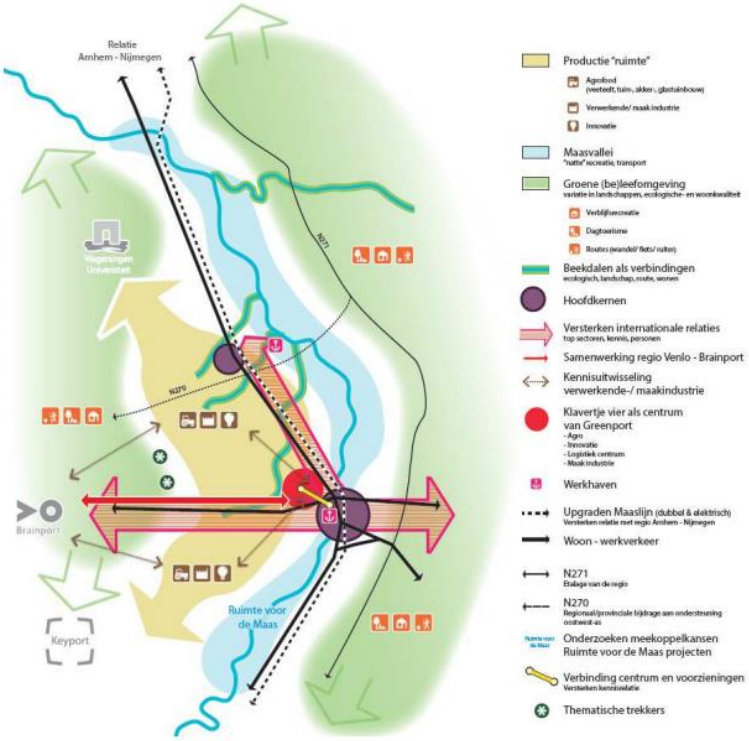
Ontwikkeling type agrarische bebouwing (bron: WENR/RVO, Agrarisch vastgoed)

stedelingen aantrekkelijke woonbestemmingen vormden. De verwachting is dat na dit 'laaghangend fruit' vooral erven vrijkomen die minder aantrekkelijk zijn, door jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren. De hoeveelheid vrijkomende bebouwing na 1970, met een geringe cultuurhistorische waarde, is daar een indicatie voor. Ervan uitgaande dat de gebouwen een deel van de vrijkomende stallen weer hergebruikt wordt door boeren die doorgaan en een deel gebruikt wordt voor nieuwe economische activiteiten, komt circa 15 miljoen m² echt leeg te staan. (Alterra rapport).

4. DOEL EN BELEIDSDRAGERS

De ´Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB´s) gemeente Gennep´ is een stimuleringsregeling die kan bijdragen aan de in de inleiding genoemde doelen, dus aan een leefbaar en gezond landelijk gebied met een hogere ruimtelijke en milieukundige kwaliteit. Daarbij gaan we niet uit van een set aan dichtgetimmerde regels maar van een kader met de mogelijkheid ban een maatwerk-uitwerking in concrete gevallen.

Het doel volgt uit tal van beleidsstukken. Hieronder en in de bijlagen wordt nader ingegaan op de

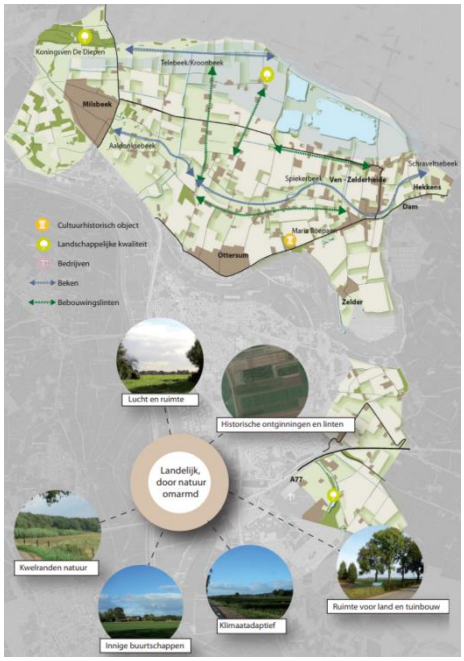


Gebiedskaart Regio Noord-Limburg uit POL2014

volgende ´beleidsdragers´:

- Omgevingsvisie gemeente Gennep;
- Volkshuisvestingsbeleid;
- POL2014;
- Ontwerp NOVI;
- Beleid regio Noord-Limburg.

Omgevingsvisie Gennep ´Samen maken we Gennep´
In paragraaf 6.1 van de omgevingsvisie is het gemeentelijk kwaliteitsmenu opgenomen. Op blz. 106 staat een tabel die gaat over de grondhouding van gemeente Gennep ten aanzien van de realisatie van solitaire woningen in het buitengebied. In enkele gebiedsdelen is een neutrale grondhouding aangenomen en in enkele gebiedsdelen is een negatieve grondhouding aangenomen. Zo is in het deelgebied ´Kerngebied open agrarisch landschap´ een negatieve grondhouding opgenomen. De gedachte daarbij is dat we moeten voorkomen dat het open landschap nog meer versteent. In onderhavig beleidskader is echter per definitie sprake van ontstening van het buitengebied, aandacht voor de situering van de nieuwe woningen en een noodzaak van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De kwaliteit van het landelijk gebied zal daardoor per saldo toenemen. Toepassing van de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB´s) gemeente Gennep past dan ook uitstekend de in de gemeentelijke omgevingsvisie neergelegde opvatting.



Volkshuisvestingsbeleid
Op 19 april 2016 heeft de gemeenteraad van Gennep de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich voor gesteld zagen ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen afgestemd diende te worden op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dat betekende dat de woningbouwcapaciteit moest worden teruggebracht met 40% van de bestaande overcapaciteit. Daaraan heeft de gemeente Gennep inmiddels ruimschoots voldaan. Daarnaast biedt de provincie Limburg verruiming van de mogelijkheid om woningen te bouwen door specifiek maatwerk.

Het inzetten van een beperkte woningbouwcapaciteit ten behoeve van de te verwachten kwaliteitswinst die met de sloop van (vml.) agrarische bedrijfsbebouwing is dan ook alleszins acceptabel. Wel is het wenselijk om het werkingsgebied van deze Pilot nader af te bakenen door het aantal mogelijke nieuwe woningen te beperken..

Alternatieven voor woningbouw bij VAB´s
De Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB´s) heeft betrekking op sloop van VAB´s ten behoeve van woningbouw. Dat wil niet zeggen dat gemeente Gennep geen oog heeft voor andere (her)gebruiksfuncties van bebouwing in het buitengebied. Andere hergebruiks- of herbouwmogelijkheden zouden kunnen liggen op het gebied van recreatie/toerisme, bedrijvigheid, zorg, natuurontwikkeling of huisvesting arbeidsmigranten. Deels zijn daarvoor al mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, deels zal nader beleid geformuleerd worden en deels zal maatwerk geleverd kunnen worden.

5. BELEIDSUITWERKING EN VOORWAARDEN

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 m^2.

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 m^2 aan (vml.) agrarische bedrijfsbebouwing op zijn bouwperceel. Indien A 1000 m^2 sloopt kan hij één woning realiseren. De resterende 250 m^2 kan worden ingezet als bijgebouw bij de nieuwe woning.
B. Persoon A heeft een veehouderij met 1.400 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing. Beëindiging van zijn veehouderij levert aanzienlijke milieuwinst op t.a.v. stikstof, geurhinder en fijnstof. Indien A 700 m^2 sloopt kan hij één woning realiseren. De resterende bedrijfsbebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woning.
C. Persoon A heeft 2.600 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing. Indien A 2.000 m^2 sloopt 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 m^2 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

BIJLAGE 1. UITTREKSEL PROVINCIAAL OMGEVINSPLAN LIMBURG

Paragraaf 3.1.1 Meer stad, meer land

Een sterk punt van Limburg is de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving. We willen deze kwaliteiten en de variatie erin koesteren. Sterker nog, het motto is 'meer stad, meer land'. Met andere woorden: een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Meer stad, want stedelijkheid wint aan economische en sociale betekenis. In de strijd om menselijk talent, creatieve, goed opgeleide, ondernemende mensen die als groep een impuls geven aan de stedelijke en regionale economie, te behouden en binnen te halen, hebben attractieve steden de beste papieren. Deze hebben aantrekkelijke binnensteden met een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen, de ideale plekken voor face-to-face contact. In dit verband hebben wij het over Venlo, Venray, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht. Meer platteland, want het belang van het Limburgse landschap als vestigingsfactor wordt breed onderkend, niet alleen door de inwoners, maar ook vanuit de economische sectoren. We hanteren dit uitgangspunt in het besef dat de strakke grenzen tussen stad en platteland steeds meer vervagen. Het 'daily urban system' (de dagelijkse woon-, werk- en leefomgeving) wordt zeker niet alleen gevormd door de stad zelf, maar ook door omliggende kernen en het landschap. De schaalvergroting in de landbouw en het steeds meer industriële karakter daarvan, en verbreding van de plattelandseconomie versterken dat beeld. In Zuid-Limburg vormt het Nationaal Landschap een onlosmakelijk onderdeel van het stedelijk gebied; een groen centraal gebied met dooradering in de steden en onderdeel van het uitgestrekte en grensoverschrijdende Drielandenpark.

Paragraaf 3.1.2 Van scheiden naar verweven van functies

We willen dat mogelijkheden om functies te mengen, al dan niet tijdelijk, meer dan nu benut worden. Te vaak vindt er een strikte scheiding van functies plaats zonder dat daar goede redenen voor zijn. Verweving van functies kan juist de vitaliteit en aantrekkelijkheid van gebieden vergroten, het leidt ook tot meervoudig ruimtegebruik (bijvoorbeeld van parkeervoorzieningen). Uiteraard moeten functies elkaar niet in de weg zitten, bijvoorbeeld vanwege hun milieu-impact.

Paragraaf 3.2.1 Uitnodigen en inspireren

Plannen maken is mooi, omgevingskwaliteit tot stand brengen is nog mooier! We willen met het POL op de eerste plaats partijen inspireren en uitnodigen om (samen) zaken op te pakken en zo te werken aan een beter leef- en vestigingsklimaat en invulling te geven aan ontwikkeling van een bepaalde locatie of een bepaald gebied. Limburg is van ons allemaal. Het POL2014 is daarom niet een plan dat redeneert vanuit het idee dat de omgevingskwaliteit door de overheid wordt 'gemaakt' door te reguleren en grenzen te stellen. Het POL gaat uit van de basisfilosofie dat de kwaliteit van de omgeving tot stand komt door de dagelijkse beslissingen en acties van burgers, bedrijven, instellingen en overheden.

Op deze manier is het POL2014 een volgende stap in de ontwikkeling van de ruimtelijke ordening en het omgevingsbeleid: van reguleringsplanologie naar ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie. Uitnodigend omgevingsbeleid betekent iets voor de manier waarop we werken. Dit sluit aan bij de veranderende gedachten over de rol van de overheid, met een nieuwe communicatieve rol die de samenleving in zijn kracht wil zetten en deze uitnodigt om initiatief te nemen en kwaliteit tot stand te brengen. De overheid is in die rol ondersteunend aan burgers,

maatschappelijke instellingen en bedrijven. Daarbij zijn niet regels het uitgangspunt, maar ambities en gebiedsdoelen: 'niet vinken maar vonken'.

Paragraaf 3.2.3 Dynamisch voorraadbeheer

Van veel voorraden hebben we in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Denk aan woningen, werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren, agrarische productielocaties), winkels en vrijetijdsparken. Er is daarbij ook sprake van een mis match tussen kwalitatief aanbod en behoefte. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde, er is juist behoefte aan andere kwaliteit.

Paragraaf 3.2.7 Ruimte om te experimenteren

Veel van de voorliggende vraagstukken roepen om creatieve oplossingen: generieke sturingsprincipes en traditionele verdienmodellen werken vaak niet meer, de middelen van de overheid lopen terug, de markt pakt zeker niet alles op, nieuwe partijen lijken aan zet om gebiedsontwikkelingen op te pakken. De Provincie wil dan ook nieuwe vormen van integrale (gebieds-) ontwikkeling, nieuwe allianties en samenwerkingsvormen, en nieuwe instrumenten en verdienmodellen stimuleren.

Paragraaf 4.1.3 De belangrijkste uitdagingen en opgaven

Vermarkten landschappelijke en culturele kwaliteiten

De landschappelijke en culturele kwaliteit moet beter vermarkt worden, als een onderscheidend toeristisch product. Met name in de Kop van Limburg en rond Peel en Peelbergen moeten de kansen voor het verder ontwikkelen van de Limburgse topsector vrijetijdseconomie benut worden. Investeringen in de ontwikkeling en instandhouding van mensgerichte natuur zouden dan ook hoofdzakelijk daar moeten plaatsvinden. Er moet geïnvesteerd worden in een aantrekkelijk sociaal en cultureel klimaat met voldoende voorzieningen. Kansen om dit te combineren met een versterking van het toeristisch product moeten optimaal benut worden.

Hoofdstuk 6. Aantrekkelijke woon- en leefomgeving

Paragraaf 6.1 Leefomgeving

Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan natuurlijk niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke én een sociale kant. Die laatste omvat aspecten als sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De fysieke aspecten staan in POL2014 centraal. Deze paragraaf geeft een overzicht. De Provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke aspecten. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt samen met de wijze waarop zij deze beleven. Dat beeld wordt gevormd door feitelijke, objectief meetbare kwaliteiten, maar er spelen ook subjectieve factoren. Zoals de mate waarin iemand invloed heeft op de eigen leefsituatie en de vraag of men zich kan identificeren met het gevoerde (overheids-)beleid. Al die onderdelen komen samen in het begrip leefbaarheid. Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Gezonde, veilige en schone leefomgeving Een goede milieukwaliteit is cruciaal voor de gezonde, veilige en schone leefomgeving. Dat geldt niet alleen in de stedelijke omgeving, maar ook in het buitengebied. Gemeenten hebben hier een belangrijke rol, maar ook de Provincie draagt hier in belangrijke mate aan bij met inspanningen op het gebied van bodem- en grondwaterkwaliteit, externe veiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit, de programmatische aanpak stikstof en beleid voor agrarische ontwikkeling.

Paragraaf 6.2.1 De Limburgse ambitie
Onze ambitie is een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

Hoofdstuk 6.4 Vrijetijdseconomie
Paragraaf 6.4.1 De Limburgse ambitie
Een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners: - een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten - een florerende werkgelegenheid - binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten - een voor beleving toegankelijke natuur en landschap

Hoofdstuk 7. Aantrekkelijk landelijk gebied
7.1 Intro (zie ook kaart 1)
Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat willen we graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL ‘meer stad, meer land’. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dit gebied. Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

Paragraaf 7.6.8 Kwaliteitsslag landelijk gebied
Leegstand van agrarische bedrijven terugdringen Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. We streven ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de landen tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren (zie ook 6.1) behoefte aan is, en de functie geen

belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing. Zeker hergebruik van monumentale en beeldbepalende objecten is van belang. Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen. De aanpak voor leegstand en hergebruik dient te worden uitgewerkt in de regionale visie. Afstemming over sectoren heen is noodzakelijk en vormt tevens kans om te leren van elkaar.

Toelichting kwaliteitsslag landelijk gebied Leegstand agrarische bebouwing De prognoses (Rapport vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied (Innovatienetwerk, mrt 2014) zijn dat in Limburg tot 2030 170 hectare agrarische bedrijfsbebouwing vrij komt (exclusief kassen). Dit is ruim 20% van het huidige areaal bedrijfsbebouwing.

BIJLAGE 2. UITTREKSEL ONTWERP NOVI

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;?

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

BIJLAGE 3. REGIO NOORD-LIMBURG

Uittreksel Regionale visie Land- en tuinbouw

Hoofdstuk 5. Afstemmingsprotocol

Leegstand

Bij initiatieven voor de herinvulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) kan sprake zijn van strijdigheid met andere regionale visies die in het kader van de POL-uitwerkingen zijn opgesteld. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om deze toets zelf uit te voeren en waar nodig af te stemmen met de regionale ambtelijke werkgroepen voor de POL-thema's werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren), wonen en vrijetijdseconomie.

Uittreksel Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg, april 2018:

Leegstand

De komende jaren neemt de leegstand van agrarisch vastgoed toe, met als gevolg verrommeling van het landelijk gebied en wellicht oneigenlijk gebruik. Met leegstand bedoelen we niet alleen de agrarische gebouwen die daadwerkelijk leegstaan, maar ook de agrarische bestemde gebouwen die worden gebruikt voor niet-agrarische activiteiten (oneigenlijk gebruik).

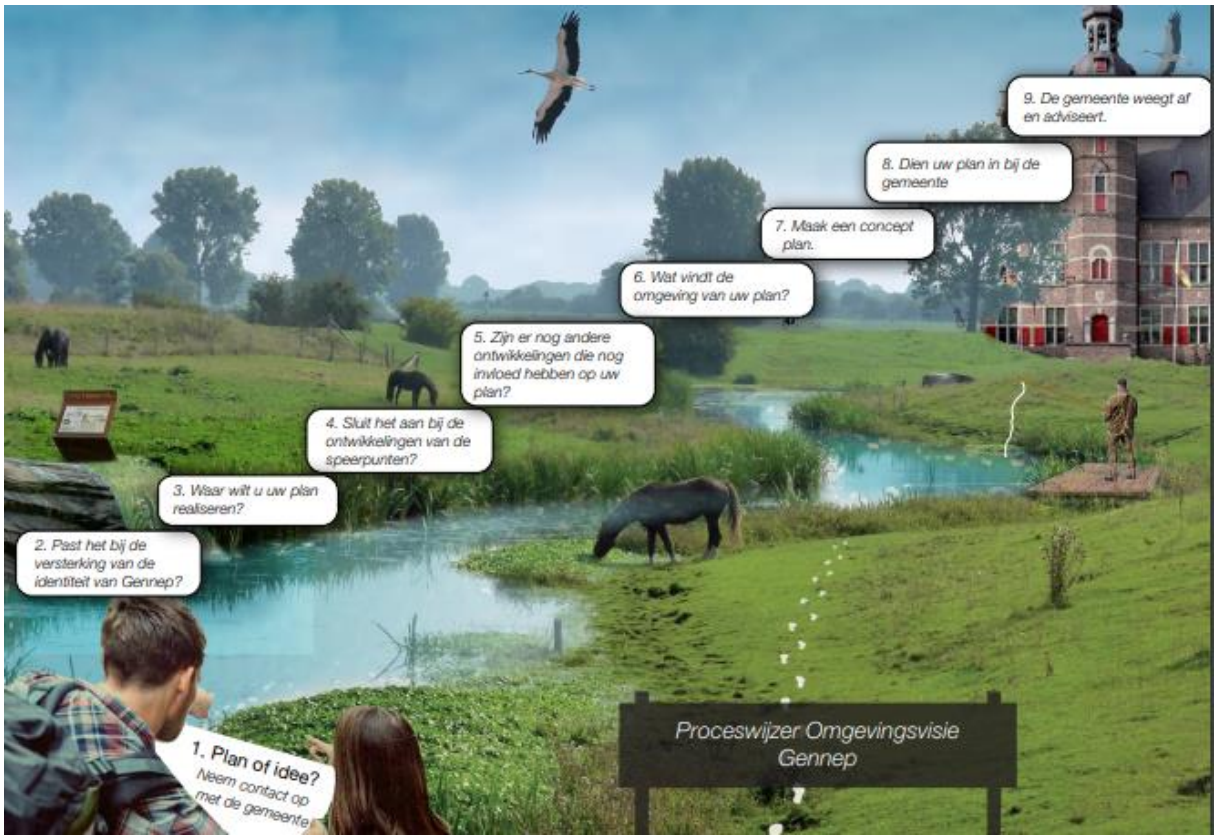
1. (9.8.) De regio wil bijdragen aan het oplossen van de leegstandsproblematiek in het landelijk gebied in relatie tot (de ontwikkeling van) duurzame locaties en dynamisch voorraadbeheer:
   - de gemeenten werken daarom alleen mee aan de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing als er, vanuit de nieuwe functie beredeneerd, sprake is van een *'toekomstbestendige locatie'* (zie afspraak 6.4);
   - de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt slechts toegestaan indien dat in overeenstemming is met de regionale bestuursafspraken;
   - de gemeenten werken alleen mee aan nieuwvestiging als een bestaande locatie niet kan voldoen aan de criteria voor een *'toekomstbestendige locatie'* voor de desbetreffende functie.
2. (9.9.) De regio wil bijdragen aan de oplossing van de asbestopgave in het landelijk gebied. De gemeenten werken daarom niet mee aan het herbestemmen van vrijkomende agrarische bebouwing met een dak van asbest.
3. (9.10.) De regio doet onderzoek naar de mogelijkheid om tijdelijk nieuwe gebruiksfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing toe te staan indien dat een financiële drager vormt voor sloop van de bebouwing op termijn.
4. (9.11.) De regio wil een instrument ontwikkelen om excessieve verloedering van leegstaande bebouwing in het landelijk gebied tegen te gaan. De regio stelt daarom een handvat 'excessenregeling' op, welke lokaal kan worden uitgewerkt.
5. (9.12.) De provincie Limburg rolt de monitoring van agrarische bebouwing landelijk gebied verder uit over de regio. De gemeenten participeren in dit project (zie afspraak 1.6).

BIJLAGE 4. OMGEVINGSVISIE 'SAMEN MAKEN WE GENNEP'

De omgevingsvisie is in september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een omvangrijk boekwerk geworden. Daarvan is ook een zogenoemde webversie gemaakt. Met deze versie kunt u eenvoudig door de visie bladeren en de informatie bekijken waarnaar u op zoek bent. U vindt de webversie op www.gennep.nl/omgevingsvisie. De webversie biedt ook de mogelijkheid om het volledige pdf-document van de omgevingsvisie te downloaden. Verder treft u daar het inspiratieboekje '*Samen maken we Gennep*' aan. In dit boekje komen enkele inwoners, ondernemers en vrijwilligers aan het woord. Zij vertellen wat zij het liefste willen oppakken om Gennep nóg mooier en krachtiger te maken. Hoe leuk zou het zijn als deze voorbeelden ook ú inspireren om met nieuwe ideeën te komen. Want Gennep is nooit af!

Paragraaf 5.1 Proceswijzer

Heeft u een plan of een idee, dat u wilt realiseren in de gemeente Gennep? Met deze proceswijzer helpen we u op weg. Plannen zijn er in vele soorten en maten. Bij het bouwen van een tuinhuis of een dakkapel kunt u meestal eenvoudig in het omgevings- of bestemmingsplan lezen waaraan uw plan moet voldoen en hoe u de aanvraag kan indienen. Grotere en complexe plannen met directe gevolgen voor de omgeving, passen vaak niet in het omgevings- of bestemmingsplan. Dan is meer voorbereiding nodig. Dat is nodig voor de beoordeling van uw plan door de gemeente. En om steun te krijgen van de naaste omgeving. Deze proceswijzer helpt u stap voor stap bij het formuleren en uitwerken van een plan, dat niet direct in het omgevings- of bestemmingsplan past.



STAP	TOELICHTING	MEER INFORMATIE
1. U heeft een plan. Neem contact op met de gemeente voor een oriënterend gesprek.	U bent zelf aan zet om uw plan uit te werken. De gemeente ondersteunt graag. We kunnen bijvoorbeeld aangeven wat we nodig hebben om uw plan goed te kunnen beoordelen. Zo komt u niet voor verrassingen te staan.	'Poort van Gennep' Tel. 0485-494141 e-mail: gemeente@gennep.nl
2. Ga na: kan uw plan de identiteit van gemeente Gennep versterken? Dan maakt het grotere kans.	Een plan moet passen bij de identiteit, de cultuurhistorie en het landschap van onze gemeente. En waar mogelijk, moet het versterken! Het is dus de moeite waard hier aandacht aan te besteden.	Lees meer over de identiteit van Gennep in hoofdstuk 2.
3. Bepaal: waar wilt u uw plan realiseren? Kan uw plan een impuls geven aan de kwaliteiten van dit gebied?	Elk gebied in gemeente Gennep heeft eigen kwaliteiten. Vaak zijn er kansen om een gebied verder te ontwikkelen. De gemeente gaat er vanuit dat elk plan de kwaliteit van een gebied moet versterken.	Bekijk de kaarten met deelgebieden en de kernen in paragraaf 2.2 en 2.3. Bekijk ook of uw plan past binnen de uitgangspunten van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (zie Hoofdstuk 6 en Bijlage 1).
4. Versterk: draagt uw plan bij aan de ontwikkeling van de speerpunten van de gemeente Gennep?	Onze speerpunten vallen onder vier thema's: • Cultuurrijk Gennep; • Krachtig Gennep; • Hoog, droog en veilig Gennep; • Gennep met elkaar verbonden.	Lees hoofdstuk 4 met de speerpunten van de omgevingsvisie.
5. Check: zijn er nog andere ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op uw plan? Of waaraan uw plan een bijdrage kan leveren?	De komende jaren komen er diverse ontwikkelingen op ons af. Ze zijn beschreven in deze visie. Ook zijn er provinciale en landelijke regels waarmee we rekening moeten houden. Onderzoek of meervoudig ruimtegebruik kansen biedt.	"Onderzoek of meervoudig ruimtegebruik kansen biedt" Hierover leest u meer in hoofdstuk 3.
6.Betrek de omgeving bij uw plan. Wat vindt men ervan? Welke partijen moet u verder betrekken (bijvoorbeeld waterschap, provincie e.d.)?	Om de kans van slagen te vergroten, doet u er goed aan in een vroeg stadium andere partijen te betrekken bij uw plan. Denk aan omwonenden en anderen die gevolgen kunnen ervaren. Misschien kunt u samenwerken waardoor uw plan nog beter wordt? Participatie is een belangrijk aspect, de gemeente neemt dit mee bij de beoordeling van uw plan.	Vergeet geen verslag te maken van uw participatietraject. In paragraaf 5.3 leest u meer over co-creatie.
7. Maak een concept-plan.	Als uw plan kan bijdragen aan de bovengenoemde thema's, werk dan een concept-plan uit. Verwerk de bevindingen uit de voorgaande stappen in uw plan.	
8. Dien het concept-plan in bij de gemeente.	Voeg bij het plan een verslag toe van alle acties die u heeft ondernomen met de resultaten daarvan.	
9. De gemeente weegt af en adviseert.	De gemeente beoordeelt uw plan op basis van de omgevingsvisie en andere wet- en regelgeving. Als er aanpassing nodig is, gaan we met u in gesprek. Ook adviseren we u over de verdere procedure die nodig is om uw plan te realiseren.	

Gemeente GENNEP

Vastgesteld op 24 maart 2020