

Partij Voor De Dieren
Mevrouw P. Surminski
Brabantlaan 1
5216 TV 's-HERTOGENBOSCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Verruimde Beleidsregel vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in de gemeente Boxmeer e.a.

Datum

19 juli 2016

Ons kenmerk

C2192732/4021058

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.P.J. (Marc) van de Ven

Telefoon

(073) 681 21 33

Email

mpjvdven@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte mevrouw Surminski,

Bij brief van 5 juli 2016, ingekomen op 5 juli 2016, heeft u namens de PvdD fractie schriftelijke vragen gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Wat is de rol van de provincie bij deze pilot?

Antwoord: In het kader van het programma Brabantse Aanpak Leegstand en op verzoek van gemeenten participeren wij in vier experimenten met het doel een bijdrage te leveren aan oplossingen voor leegstand van agrarische bedrijven. Dit doen wij in samenhang met de aanpak van leegstand van overige leegstaand vastgoed. In deze experimenten komen onder meer aan de orde regelingen en financiering van sloop en combinaties van de aanpak van de leegstand VAB's met de aanpak van andere maatschappelijke opgaven zoals Agrofood en energie. De betrokken gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling en uitvoering van de experimenten. De provincie heeft in de experimenten een faciliterende rol.

2. Kunt u aangeven waarom deze panden op deze schaal leeg (zijn) komen te staan?

Antwoord: Zoals aangegeven in het Brabant brede Alterra-onderzoek naar leegstand van agrarische bedrijven zijn de oorzaken van leegstand divers. Vaak is er geen bedrijfsopvolger of spelen economische/financiële motieven een grote rol.

De gemeente Boxmeer heeft een inventarisatie gedaan naar de situatie van 144 agrarische bedrijven in de gemeente. Doel van deze inventarisatie was om, in het spoor van het Alterra-onderzoek, inzicht te krijgen in de specifieke omvang en aard van de problematiek in Boxmeer. In deze inventarisatie is gebleken dat

58 bedrijven leeg staan en 86 bedrijven op andere wijze in gebruik zijn (opslag caravans, bouwmaterialen, paardenfokkerij e.d.).

Datum

19 juli 2016

Ons kenmerk

C2192732/4021058

3. Bent u het met ons eens dat deze leegstaande agrarische gebouwen het beste kunnen worden afgebroken? Indien nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat de provincie dat bij gemeenten voor het voetlicht brengen?

Antwoord: Nee. Zoals in het Alterra-onderzoek naar voren komt zijn er meerdere mogelijkheden om om te gaan met leegkomend agrarisch vastgoed. Voor een deel van deze bedrijven is er – vanuit een maatschappelijke kosten-baten analyse - mogelijk zicht op herbestemming. Voor het deel van de leegstaande agrarische bedrijven waar dit perspectief er niet is, zal sloop vaker aan de orde zijn. De bedrijven waar het hier om gaat zijn particulier eigendom en verantwoordelijkheid van de eigenaar. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal op het moment dat sprake is van een definitief hergebruik een passende bestemming worden opgenomen en dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Deze voorwaarde voor herontwikkeling is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

4. Welke (juridische) mogelijkheden hebben de provincie en gemeente om gebouwen die niet meer gebruikt worden af te laten breken?

Antwoord: Zoals in het antwoord op vraag 3 is aangegeven dient bij een herbestemming overtollige bebouwing te worden gesloopt en het bestemmingsvlak te worden verkleind.

5. Waarom kiezen de gemeente Boxmeer en de provincie Noord-Brabant er niet voor om de leegstaande gebouwen af te laten breken?

Antwoord: Leegstand is een complex en veelomvattend probleem en gevolg van verschillende ontwikkelingen en omstandigheden. Het Alterra-onderzoek geeft een indicatie van de groei van leegstand in de komende jaren. Om die reden is het van belang om met pilots uit te zoeken welke aanpak kan bijdragen aan een oplossing, inclusief sloop, welke kosten dat met zich mee brengt en wie die kosten zou moeten dragen.

6. Welke mogelijkheden zijn er om de agrarische sector zelf te laten betalen voor het afbreken van leegstaande agrarische gebouwen?

Antwoord: Er zijn op dit moment geen mogelijkheden voor de provincie of gemeente om de agrarische sector in de breedte zelf te laten betalen voor het afbreken van leegstaande agrarische gebouwen. In de experimenten (zie vraag 1) en bij verschillende gemeenten en provincies is dit onderwerp van onderzoek en van pilots.

7. Welke meerwaarde wordt er gecreëerd indien VAB locaties (tijdelijke) worden herbestemd? En welke financiële waarde vertegenwoordigt die meerwaarde?

Antwoord: Bij de wijziging van een bestaande bestemming kan sprake zijn van waardevermeerdering van de gronden, zogenaamde bestemmingswinst. Daar

tegenover staat dat gronden ook van waarde kunnen verminderen doordat bebouwingmogelijkheden verdwijnen. Wat de bestemmingswinst is hangt af van de beoogde wijziging en de omvang daarvan.

Datum

19 juli 2016

Ons kenmerk

C2192732/4021058

8. Indien er door een bestemmingswijziging meerwaarde wordt gecreëerd, wat gebeurt er met die meerwaarde? Kunt u aangeven wat daar voor de gemeente of provincie tegenover staat?

Een gemeenteraadslid van SP en de fractievoorzitter van PK in de gemeente Boxmeer spreken over "144 locaties die rechtstreeks en op oneerlijke wijze concurreren met (onze) bedrijventerreinen, kantoorpanden en winkelcentra".¹

Antwoord: Ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dienen op grond van de Verordening ruimte 2014 gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. In geval van niet-agrarische ontwikkelingen is afgesproken dat 20% van de bestemmingswinst moet worden aangewend als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Naast financiële meerwaarde wordt ook maatschappelijk en sociale meerwaarde gecreëerd door de door Boxmeer voorgestane aanpak. Deze bestaat vooral uit:

- Het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het platteland;
- het behouden van de sociale structuren;
- het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- het benutten van de resterende economische waarde van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere bedrijvigheid.

Bijkomende meerwaarde van deze aanpak voorkomen is dat verpaupering van de gebouwen wordt voorkomen. Zie verder het antwoord op vraag 7.

9. Bent u het eens met deze uitspraak van SP Boxmeer en PK Boxmeer? Zo nee, waarom niet?

Volgens de SP en PK kleven er nog enkele andere grote risico's aan het toelaten van illegale bedrijfsactiviteiten in leegstaande stallen. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld nauwelijks bezwaar aantekenen. Ook zou er momenteel door de gemeente Boxmeer niet voldoende controle en handhaving plaats vinden op illegale activiteiten in leegstaande gebouwen in het buitengebied.

Antwoord: Nee. De Verordening ruimte 2014 biedt mogelijkheden tot hergebruik van VAB's. Zonder de pilot zou er ook sprake zijn van een mogelijke spanning tussen VAB's en overig leegstaand vastgoed. Juist deze spanning, én de noodzaak om hierin bewuste keuzes te maken, zijn redenen om te starten met experimenten. Bovendien is zowel de omvang van de doelgroep startende ondernemers als de omvang van de bedrijvigheid in de pilot beperkt.

¹ SP en PK: Boxmeer wordt bananenrepubliek; De Gelderlander, 2 juli 2016

10. Klopt het dat er nauwelijks rechtsbescherming is voor omwonenden van de leegstaande agrarische bedrijfspanden in kwestie als deze opnieuw in gebruik worden genomen? Zo nee, welke rechtsbescherming is er wel?

Antwoord: Nee. De gemeente Boxmeer zal werken met en omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijkend planologisch gebruik zoals bedoeld in artikel 4, lid 11 van bijlage 2 van het BOR (Besluit Omgevingsrecht). Hiervoor is een reguliere inspraakprocedure van toepassing met mogelijkheden van bezwaar en beroep. Op het moment dat sprake is van een definitieve gebruikswijziging is een herbestemming aan de orde. In de daarvoor benodigde planologische procedures staat inspraak en rechtsbescherming open.

Datum

19 juli 2016

Ons kenmerk

C2192732/4021058

11. Bent u het met de SP en PK eens dat de gemeente Boxmeer niet voldoende doet op het gebied van controle en handhaving? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u hier actie op ondernemen?

In de pilot wordt uit gegaan van een uitgestelde kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat niet direct een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied hoeft te worden aangebracht, zoals volgens de Verordening Ruimte 2014 wel verplicht is. Na de 5 jaar (na afloop van de pilot) moet de ondernemer de keuze maken tussen stoppen of verplaatsen/doorontwikkelen op het bedrijventerrein of de bestemming permanent wijzigen.

Antwoord: Nee. Handhaving is een discretionaire bevoegdheid. Dat wil zeggen dat de gemeente Boxmeer vrijheid toekomt op welke wijze en met welke frequentie zij toezicht houdt. Wij treden niet in de handhavingsbevoegdheid van een ander bevoegd gezag. Vanuit onze rol als interbestuurlijk toezichthouder zijn ons tot op heden geen klachten of signalen bekend dat de gemeente onvoldoende doet aan toezicht en handhaving bij leegstaande agrarische gebouwen.

12. Wordt er daarmee een rechtsongelijkheid gecreëerd ten opzichte van andere ondernemers? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke wijze?

Antwoord: Nee, Artikel 3.2 Verordening ruimte 2014 regelt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling geborgd moet zijn dat dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De wijze waarop dient financieel, juridische en feitelijk geborgd te zijn. De verordening bepaalt niet dat de kwaliteitsverbetering op datzelfde moment gerealiseerd dient te zijn. Vast moet staan dat deze gerealiseerd wordt. Bovendien wijzen wij er op dat de inspanning voor kwaliteitsverbetering ook kan bestaan uit een financiële bijdrage in een gemeentelijk groenfonds dat is bedoeld voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

13. Waarom wordt er uitgegaan van een uitgestelde kwaliteitsverbetering, ondanks dat die in de Verordening Ruimte wel verplicht is?

Antwoord: In het experiment wil de gemeente Boxmeer voorkomen dat startende ondernemers bij de start onnodig worden belast met extra hoge lasten. Kwaliteitsverbetering is vereist, maar de realisatie hiervan wordt uitgesteld om starters een echte kans te geven om tot succesvol ondernemerschap te komen.

Datum

19 juli 2016

Ons kenmerk

C2192732/4021058

14. Indien er sprake is van een uitgestelde kwaliteitsverbetering, wordt daarvoor een opslag gerekend? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke?

Antwoord: Nee, doel is dat er een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd, niet om die zo hoog mogelijk te krijgen.

15. Wat gebeurt er met de overeengekomen kwaliteitsverbetering wanneer een ondernemer failliet gaat, stopt of zich niet wenst te vestigen? Welke risico's heeft dat?

De gemeente Boxmeer wil maximaal milieucategorie 3 hanteren voor de nieuw te vestigen ondernemers.

Antwoord: Met de startende ondernemer wordt geen overeenkomst aangegaan, maar met de pandeigenaar wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin wordt vastgelegd dat uiterlijk 5 jaar na ondertekening van de overeenkomst een vastgelegde kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden. Zekerheden hiervoor kunnen in een anterieure overeenkomst worden ingebouwd. Er is geen risico. Op het moment dat een ondernemer stopt of zich niet wenst te vestigen eindigt het tijdelijke gebruik. Op dat moment valt men terug op de regels van het geldende bestemmingsplan. Er is dan geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling en daarmee ook geen sprake van een verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

16. Is deze milieucategorie hoger, lager of gelijk aan de milieucategorieën van de bedrijven die voor de leegstand op de locaties bestonden? Indien die hoger is dan nu het geval is, welke consequenties heeft dat voor het milieu?

Antwoord: Hiervan is geen sprake omdat het veelal gaat om locaties die nu een agrarische bestemming hebben. Het bestemmingsplan buitengebied Boxmeer kent voor agrarische bestemming geen milieucategorie. De indeling in hoger of lager is dan ook niet van toepassing.

17. Rusten er milieuvergunningen op de VAB locaties of zijn deze ingetrokken? Indien deze zijn ingetrokken, hoe wordt omgegaan met het opnieuw toekennen van (milieu)rechten?

De gemeenten Hilvarenbeek, Gemert-Bakel en Oss sluiten ook aan bij de pilot met betrekking tot de verruimde Beleidsregel VAB.

Antwoord: Als er nog een milieuvergunning op een locatie rust zal de gemeente Boxmeer die intrekken. Voor nieuwe activiteiten moet via de geldende procedures een milieuvergunning worden aangevraagd.

Datum

19 juli 2016

Ons kenmerk

C2192732/4021058

18. Hebben deze gemeenten dezelfde doelstelling in de pilot als de gemeente Boxmeer (startende ondernemers in de agrifoodsector of die daar een directe relatie mee hebben de mogelijkheid te bieden zich te vestigen in een VAB)? Zo nee, wat zijn de doelstellingen van respectievelijk de gemeenten Hilvarenbeek, Gemert-Bakel en Oss?

Antwoord: Nee, de doelstellingen in Hilvarenbeek, Gemert-Bakel en Oss zijn anders:

Hilvarenbeek: deze gemeente onderzoekt in een pilot of het mogelijk is om voor alle betrokken locaties een herbestemming te vinden.

Gemert-Bakel: deze gemeente onderzoekt in een pilot of het mogelijk is om met een gebiedsgerichte aanpak een oplossing te vinden voor de aanpak van leegstand in VAB-locaties. Uiteraard komen ook hier herbestemming en sloop aan de orde.

Oss: deze gemeente onderzoekt in een pilot verschillende vormen van sloop en financiering. Ook hier is herbestemmen in combinatie met sloop een interessante optie.

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

mw. ir. A.M. Burger