

Omgevingsvisie buitengebied, voorstellen aanpassingen ruimtelijk beleid.

April 2019.

Achtergrond:

Ons onderzoek laat zien dat het buitengebied een grote en vitale ontwikkeling doormaakt. Om deze ontwikkeling goed te faciliteren zijn er een aantal aanpassingen in het ruimtelijk beleid nodig. Dat past goed in de nu op te stellen omgevingsvisie. Positief is dat uit het onderzoek blijkt dat bewoners/ondernemers de kernwaarden van het gebied in grote mate onderschrijven, sterker nog, veel zijn juist vanwege deze kernwaarden hier gevestigd. Een risico dat meer vrijheid in het ruimtelijk beleid leidt tot aantasting van de kernwaarden is onwaarschijnlijk. Er liggen juist kansen die de kernwaarden kunnen versterken, de leefbaarheid en vitaliteit vergroten en krimp tot een vergeten begrip maken.

We baseren onze aanbevelingen op ons onderzoek, op de (veelal door ons ingebrachte) voorbeelden die gebruikt zijn in de dialoogavonden omgevingsvisie en op de studie die voor WCL is gedaan naar toekomstmogelijkheden voor de agrarische sector in het buitengebied. Uit de laatste: het toekomst verhaal: "een dag in 2028".

Niet een specifieke aanbeveling, maar een leidende gedachte is:

Streef naar een situatie waarin een diversiteit aan bewoners en ondernemers kan ontstaan. Van financieel vermogend tot niet-vermogend. Van jonger tot ouder. Ook jongeren uit het gebied. Graag ook opgroeiende kinderen. Van traditioneel tot vernieuwend. Van laag opgeleid tot hoog opgeleid. Van koop tot huur.

Deze mix leidt tot een gezondere bevolkingssamenstelling die de vitaliteit en levendigheid van het gebied bevordert. Beleid kan deze gezondere samenstelling niet afdwingen, maar wel faciliteren of afremmen. Zorg dus voor beleid dat dit stimuleert.

Aanbevelingen:

1. Sta het splitsen van boerderijen in meer wooneenheden ruimhartig toe, inclusief hergebruik van bestaande stallen en schuren daarvoor. Laat daarbij niet een vast maximum aantal eenheden leidend zijn, maar kijk naar de behoefte die er mee wordt vervuld. Criteria:
 - a. Een kwalitatief goede inpassing in erf en directe omgeving.
 - b. Het vervullen van een reël aanwezige woonwens van (toekomstige) bewoners.
 - c. Laat de maat en schaal (m³) over aan de initiatiefnemers.
 - d. Maak deze investering ook haalbaar voor minder "rijke" mensen door af te zien van dure compenserende maatregelen zoals aankoop van te slopen gebouwen.
2. Sta de plaatsing van tiny houses ruimhartig toe, samenhangend met verbouwen van VAB's tot kleinere units, met hetzelfde karakter van een tiny house. Criteria:
 - a. Een kwalitatief goede inpassing in erf en directe omgeving.
 - b. Realisatie door en met de toekomstige bewoners is een belangrijk pre.
 - c. Geen commerciële opzet van bouw en exploitatie van tiny houses toestaan.
 - d. Geen nodeloze beperking door deze woonvorm alleen als tijdelijk toe te staan. Dat creëert een vluchtiger doelgroep.

Omgevingsvisie buitengebied, voorstellen aanpassingen ruimtelijk beleid.

April 2019.

3. Sta nieuwe functies in vrijkomende VAB's ruimhartig toe. Geef daarbij ruimte aan de creativiteit van de initiatiefnemers. Ga in beleidsafwegingen uit van de vraag: "waarom niet?" in plaats van benoemen van redenen waarom het niet zou kunnen. Criteria:
 - a. Een kwalitatief goede inpassing in erf en directe omgeving.
 - b. Maximale groeimogelijkheid direct definiëren.
 - c. Veel soorten activiteit primair toestaan. Wel beperken detailhandel (zie beleid).
 - d. Gelijke eisen aan alle vergelijkbare soorten ondernemingen, eventueel na een in tijd duidelijk gedefinieerde experimenteerfase.
 - e. Niet koppelen aan agrarisch gebruik (nevenfuncties).
 - f. Niet koppelen aan eigenaar erf. Deze mag ook de ruimte exploiteren. (boer of eigenaar die een werkruimte, of een woon-werkruimte verhuurt)
 - g. Koppelen aan wonen op het erf is een pre.
 - h. Waar nodig en gewenst meer huisnumers afgeven.

4. Doe een maximale inspanning om te zoeken naar een brug tussen agrarische en niet-agrarische (burger) bestemming.

De huidige situatie is zwart wit en levert nodeloze, onlogische problemen op. Uit ons onderzoek bleek dat ook agrariërs in hoge mate voorstander zijn van nieuw (niet-agrarisch) gebruik van VAB's en voor het ruimer mogen splitsen van boerderijen. Hun belangrijkste voorwaarde is dat dit niet leidt tot beperkingen in hun bedrijfsvoering. Terecht naar ons idee. Een oplossing voor dit vraagstuk zal de potentiële spanning tussen de agrarische sector en nieuwe bewoners/gebruikers grotendeels oplossen. En dus nieuwe kansen kunnen verzilveren.

Maar ook een niet-agrarische bewoner kan in het huidige beleid niet legaal op een agrarisch bedrijf wonen, zelfs al zou dat keurig gesplitst zijn en zouden ze willen tekenen voor het accepteren van het agrarisch bedrijf. Ook een oudere boer die zijn bedrijf zou willen overdoen aan een jongere boer kan niet legaal in een appartement op het erf wonen, hoe fijn dat ook zou zijn voor de oude dag.

Opties:

- a. Onderzoek wat de juridische mogelijkheden zijn om dit goed te regelen. Privaatrechtelijk? Partij A tekent voor acceptatie van de belasting met geur en fijnstof. (vb 19, redenering 2)
 - b. Welke uitzonderingen of ruimte is er in de huidige regelgeving mogelijk?
 - c. Zie vb 10, redenering 2. De omgevingswet geeft meer ruimte voor de gemeente om eigen keuzes over de milieuregels te maken. Kies voor: "woningen zonder bijzondere milieubelasting" en "woningen met een bijzondere milieubelasting".
5. Laat het onderscheid in karakteristieke en niet-karakteristieke gebouwen of boerderijen los. Het investeren in een karakteristieke boerderij levert weliswaar een mooi plaatje op. Maar is niet noodzakelijkerwijs een grotere bijdrage aan het gebied dan een investering in een niet karakteristiek gebouw waar meerdere gezinnen met kinderen kunnen wonen. Of interessante lokaal producerende bedrijfjes kunnen starten.

Omgevingsvisie buitengebied, voorstellen aanpassingen ruimtelijk beleid.

April 2019.

6. Verstening en nieuwbouw.

Alle hiervoor genoemde opties gaan over nieuw gebruik van bestaande erven en gebouwen, met in pandige splitsingen en verbouwingen. Behalve tiny houses. Geen van deze opties dragen dus bij aan een eventuele verstening van het buitengebied.

Toch kan in een aantal gevallen nieuwbouw zinnig en nuttig zijn en een bijdrage aan de toekomst van het gebied opleveren. Criteria:

- a. Een kwalitatief goede inpassing in erf en directe omgeving.
- b. Een eventueel nieuw erf goed inpassen in het landschap, cq. het landschap gebruiken om op “natuurlijke wijze” dat nieuwe erf te vormen.
- c. Aansluiten aan de kernen kan wenselijk zijn, maar ook dan goed ingepast. Maar ook elders moet mogelijk zijn.
- d. Duurzaamheid staat voorop.
- e. Uitsluitend bouwen voor de initiatiefnemer(s) zelf. Ook bij bouw en exploitatie door een derde partij moet de toekomstige bewoner bekend zijn.

Algemene opmerkingen:

- Meer investering in duurzaamheid (energietransitie) levert een grotere kans op acceptatie op.
- Meer investering in landschap, kringlooplandbouw, regionale productie, levert een grotere kans op acceptatie op.
- Een doelgroep die de diversiteit vergroot en vooral in potentie weer de scholen in het buitengebied bevolkt levert een grotere kans op acceptatie op.
- Geen voorkeursbeleid tav vestigen op industrie of kantoorterreinen, behalve als de schaal te groot is of de zwaarteklasse van het bedrijf te groot. Bedrijven mogen starten en tot een bepaalde (goed gedefinieerde schaal) groeien in het buitengebied. Maak een realistisch verschil tussen gebiedsgebonden bedrijven en niet-gebiedsgebonden bedrijven.
- Geen voorkeursbeleid t.a.v. kern of buitengebied. Bij een -toegestane- activiteit is de wens en behoefte van de initiatiefnemer leidend.
- Niet nodeloos moeten slopen van VAB's door de verplichte overgang naar een burgerbestemming.
- Met name agrariërs (maar niet alleen zij) moeten nieuwe bestemmingen aan gebouwen kunnen geven die waarde toevoegen. Als zij dat niet kunnen of mogen verpaupert het gebied nodeloos. En veranderen kansen in belemmeringen.
- Laat het gewenste maatwerk en kiezen voor kwaliteit niet verschuiven naar smaak en willekeur, en niet automatisch naar dure oplossingen. Zorg voor helderheid en transparantie.
- Sta open voor andere leefvormen. Respecteer verschillende keuzes over hoe mensen willen leven en werken.
- Regel ruime bestemmingen in de nieuwe omgevingsvisie. Aanpassingen in gebruik zijn dan relatief snel te realiseren.
 - Indien toch een bestemmingsplanwijziging nodig is: zorg dat de procedures hiervoor voor de initiatiefnemer financieel en qua tijdsbeslag te overzien zijn.