

Programma VAB 2017-2019 regio's Amersfoort en Foodvalley

“Circulaire Toekomst Vrijkomende Agrarische Bebouwing”

Activiteit Regelgeving

31 maart 2020

1. Inleiding

In 2017 hebben de gemeenten uit de regio's Amersfoort en Foodvalley de handen ineen geslagen voor een gezamenlijke aanpak van de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in de beide regio's.

Eén van de in het programma opgenomen projecten is Circulaire Toekomst Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Binnen dit project speelt regelgeving een duidelijke rol. De centrale vraag is waar is de regelgeving belemmerend en waar zit er ruimte om circulaire toekomst van de Regio FoodValley en Regio Amersfoort te bevorderen. Voor de regelgeving is gefocust op één concrete activiteit binnen het project: het creëren van een HUB. Een HUB is een tijdelijke opslagplaats voor her te gebruiken sloopmaterialen op een VAB locatie. Aan deze locatie voor (tijdelijke)opslag zit echter wel gemeentelijke regels verbonden. De regelgeving van de gemeente Ede is als uitgangspunt genomen.

2. Doel

Het doel van deze activiteit is het in kaart brengen van de belemmerende regelgeving op potentiële HUB-locaties. Als blijkt dat regels hinderen, wordt gezocht naar experimenteerruimte voor de korte termijn en het stimuleren van structurele oplossingen voor de langere termijn en daarmee een betere businesscase voor de boer te realiseren voor bedrijfsbeëindiging.

3. Proces

Wegens het vertrek van de projectleider bij de gemeente Barneveld en het niet direct vinden van een geschikte opvolger is de gemeente Ede per 25 november 2019 toegevoegd aan de werkgroep 'Circulair Toekomst-Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Gemeente Ede is daarmee de trekker geworden van deze activiteit.

Op 19 november 2019 heeft er (bijpraat)bijeenkomst plaatsgevonden tussen de projectleider en de nieuwe trekker om het e.e.a. toe te lichten over de werkgroep en de voorliggende deelopdrachten. Om duidelijkheid te creëren over datgene wat de gemeente Barneveld al voor deze deelopdracht heeft betekend/uitgezocht heeft Koen gesproken met Marlies Knol van de gemeente Barneveld. Uit dit gesprek is geconcludeerd dat dit deelonderzoek nog volledig opgestart dient te worden. Samen met de gemeente Barneveld zijn er een aantal deelvragen opgesteld die in gaan op wat nu mogelijk is:

- a) Zijn alle bestemmingen van een bestemmingsplan geschikt voor een HUB?
- b) Onder welke milieucategorie valt een HUB?
- c) Hoe dient een VAB locatie eruit te zien wil deze geschikt zijn voor een HUB?

Ook heeft er op 8 januari 2020 met de werkgroep Circulair Toekomst-VAB een brainstormsessie plaatsgevonden waarin het onderdeel regelgeving ten sprake is gekomen. De deelvragen die naar aanleiding van deze sessie onderzocht moeten worden zijn:

- d) Aan welke randvoorwaarden dient een VAB locatie te voldoen voor het zijn van een HUB?
- e) Wat zijn de legeskosten en kunnen deze kosten een instrument zijn om een HUB te bevorderen?
- f) Hoe kunnen we het gebruik van de HUB stimuleren?
- g) Kunnen we een verplichting in een vergunning opnemen om circulair te bouwen?

Voor de uitwerking van de activiteit regelgeving heeft Koen gesproken met Geert Butz (beleidsmedewerker buitengebied gemeente Ede), Bart Janssen (Landschapsarchitect gemeente Ede) en Harry Landeweerd (juridisch adviseur Milieu van Omgevingsdienst De Vallei).

4. Resultaten

Tijdens de gesprekken zijn de bovenstaande vragen uitgediept voor de gemeente Ede.

a) Zijn alle bestemmingen van een bestemmingsplan geschikt voor een HUB?

In een bestemmingsplan is een groot aantal bestemmingen mogelijk, veelvoorkomende bestemmingen in het buitengebied zijn: Agrarisch, Bedrijf, Bos, Groen, Natuur en Wonen.

De bestemmingen die in aanmerking komen voor een HUB zijn de Agrarische bestemmingen en Bedrijfsbestemmingen. Omdat de (grond)prijs van een bedrijfsbestemming - op een industrieterrein - vele malen hoger ligt dan de prijzen van agrarische gronden concentreren we ons in dit deelonderzoek op de agrarische bestemmingen.

In het functieveranderingsbeleid 2016 (Regio FoodValley) is het volgende opgenomen:

Niet-agrarische functies zien de regiogemeenten als een mogelijke aanvulling op de bestaande voornamelijk landbouwfunctie. Het buitengebied fungeert daarmee ook als een soort 'kraamkamer' van nieuwe niet-agrarische bedrijven. De aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven moet echter wel passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500m² worden daarbij qua omvang gezien als passend in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionale bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000m² bedrijfsbebouwing echter wel bespreekbaar.

In lijn met het functieveranderingsbeleid is de gemeente Ede bereid om middels een tijdelijke vergunning mee te werken aan een HUB op een "voormalig" agrarisch perceel tot een oppervlakte van maximaal 1000 m² aan bedrijfsbebouwing. Tijdelijk vergunnen wil zeggen voor een periode van maximaal 5 jaar. Tegen het einde van deze periode zal er geëvalueerd worden of deze periode verlengd kan worden. De bestemming die deze locatie dient te hebben is **agrarisch 'middel groot'** danwel **'agrarisch groot'**.

Indien er zich een perceeleigenaar aanbiedt als "HUB locatie", dan kunnen we op www.ruimtelijkeplannen.nl bekijken of deze locatie over de juiste bestemming beschikt.

b) Onder welke milieucategorie valt een HUB?

In dit deelonderzoek worden drie varianten van een HUB locatie besproken:

- De HUB locatie met puinbreker en betongranulaat valt in milieucategorie 5.2

- De HUB locatie met betongranulaat, zand- en puinopslag valt in milieucategorie 3.2
- De HUB locatie met de verdeling 2/3 binnenopslag max. 1/3 buitenopslag valt in milieucategorie 3.1

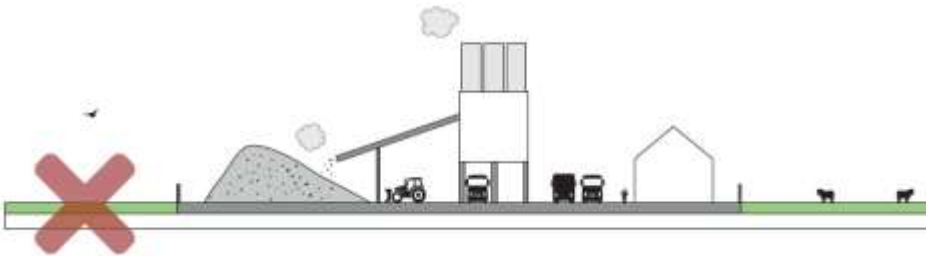
Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	50	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

c) Hoe dient een HUB locatie eruit te zien wil deze geschikt zijn voor een HUB?

Hieronder wordt visueel weergegeven hoe een HUB locatie eruit zou kunnen zien. Uit experiment 1 blijkt dat de grootste volume materiaal van de stallen bestaat uit beton. Uit experiment 2 blijkt dat de afvoerkosten voor vrijkomende materialen van een stal relatief hoog zijn terwijl direct hergebruik van deze materialen het verschil kan maken. Een hub kan een verschil maken om tijd te winnen voor afzet.

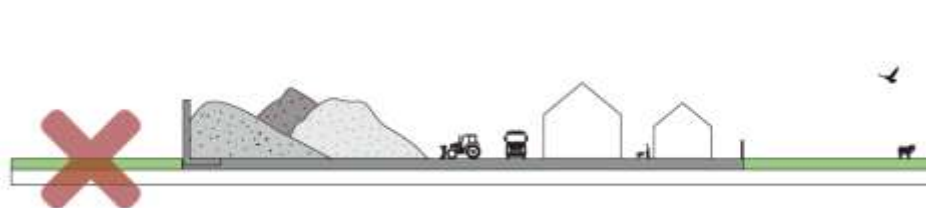
De HUB locaties te zien in afbeeldingen 1 en 2 behoren te liggen op een bedrijventerrein. Deze locaties die brengen veel vervoersbewegingen met zich mee. De HUB locatie te zien op afbeelding 3 (opslaglocatie) past in het buitengebied. Dit plan is landschappelijk ingepast en ziet er netjes uit.

Afbeelding 1: HUB locatie met puinbreker en betongranulaat



- behoort op een industrieterrein
- milieucategorie 5.2
- minimale gewenste afstand tot (woon)omgeving 700 meter

Afbeelding 2: HUB locatie met betongranulaat, zand- en puinopslag



- behoort op een industrieterrein
- milieucategorie 3.2
- minimale gewenste afstand tot (woon)omgeving 100 meter

Afbeelding 3: HUB locatie met de verdeling 2/3 binnenopslag max. 1/3 buitenopslag



- passend op een agrarisch bestemming 'middel groot' of op een agrarisch bestemming 'groot'
- milieucategorie 3.1
- minimale gewenste afstand tot (woon)omgeving 50 meter

Buitenopslag

In principe is buitenopslag op een perceel vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Het is echter denkbaar om hierin een verdeling van 2/3 binnenopslag en 1/3 buitenopslag te maken. De buitenopslag is gelegen achter de (bedrijfs)woning en heeft een hoogte van maximaal 5 meter, daarnaast is het vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar. Hieronder worden twee voorbeelden weergegeven van hoe buitenopslag eruit dient te zien.



d) Aan welke randvoorwaarden dient een HUB locatie te voldoen?

Naast de hiervoor al genoemde voorwaarden dient een HUB locatie te beschikken over voldoende afstand tot de nabij gelegen woonerven (conform de milieufstanden), over goede ontsluitingswegen, moet het perceel landschappelijk ingepast worden en dient het een duurzaam karakter te hebben. Als een HUB van tijdelijke aard is kunnen er andere regels gesteld worden.

Ruimtelijke uitstraling

Het is van belang dat het nieuwe terrein zorgvuldig opgezet en (landschappelijk) ingepast is. Er is sprake van een goede hiërarchie op het erf: het parkeren is gelegen achter de rooilijn van de woning, en qua uitstraling onopvallend. Buitenopslag wordt tot een minimum beperkt, gelegen achter de woning, en is vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar.

e) Hoe kunnen we het gebruik van de HUB stimuleren?

Om circulair bouwen te stimuleren is het mogelijk om voor een periode van maximaal 12 dagen per jaar een mobiele puinbreker toe te staan. Voorwaarde is wel dat de mobiele puinbreker enkel gebruikt dient te worden om bouw- en sloopafval te breken tot puingranulaat van het eigen perceel. Daarnaast mag het betongranulaat, zand- en puinopslag voor een periode van maximaal een 6 maanden op de VAB locatie opgeslagen worden. Daarna dient het afgevoerd te worden.

f) Wat zijn de legeskosten van een HUB?

Met opmerkingen [BC1]: Op dit moment is er ook een vergunning voor mobiel breken op locatie. Nu mag geen puin van elders worden aangevoerd. Kan dat in de toekomst wel beperkt? Dus van bijvoorbeeld maximaal 3 locaties om maximaal 5km afstand?

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag worden leges (kosten) in rekening gebracht. Legeskosten zijn een bedrag dat betaald moet worden aan de overheid (of aan een bevoegd gezag) voor het gebruik van hun diensten of producten. In de legesverordening van de gemeente Ede is geen bepaling opgenomen om een korting toe te passen op de leges. Het is aan de gemeenteraad om deze te wijzigen. Omdat de leges kostendekkend dienen te zijn is een korting niet zomaar gerealiseerd. Het verlagen van de leges voor een vergunning om circulair bouwen te stimuleren heeft tot gevolg dat andere leges gaan stijgen.

De legeskosten voor een omgevingsvergunning, strijdig gebruik met het bestemmingsplan kunnen per gemeente variëren, in de gemeente Ede zijn de legeskosten hiervoor € 365,00.

g) Kunnen we een verplichting in een vergunning opnemen om circulair te bouwen?

De bouw dient conform het Bouwbesluit plaats te vinden. Een verplichting om circulair te bouwen wordt nog niet door de vergunningverlener in de vergunning opgenomen (gemeente Ede). In de bouwvergunning kan de gemeente extra eisen opleggen ten aanzien van bijvoorbeeld het gebruik van granulaat. Anders wel in de bestekken en aanbestedingseisen. Wellicht dat er in de toekomst, als de Omgevingswet van kracht is, nog meer mogelijkheden voor zijn.

5. Conclusies

Vanwege de late start en de personele verschuivingen is tot nu gefocust op wat in de huidige regelgeving mogelijk is voor het realiseren van een HUB. Een HUB locatie van maximaal 1000 m² met de verdeling 2/3 binnenopslag maximaal 1/3 buitenopslag dat voldoet aan de milieufstanden en beschikt over goede ontsluitingswegen komt in aanmerking voor een locatie in het buitengebied. Een HUB locatie groter dan 1000 m², danwel beschikt over een permanente betonbreker of permanente betongranulaat, zand- en puinopslag behoort te liggen op een industrieterrein.

6. Vervolg

Om duidelijk te krijgen wat een goed functionerende HUB (met mobiele puinbreker en met opslag) op een centrale locatie ten opzichte van de vrijkomende agrarische bebouwing nodig heeft aan juridische ruimte is een concreet experiment nodig. Om een HUB goed te laten functioneren (en daarmee een businessmodel voor de boer te creëren) lijkt het noodzakelijk om puin van meerdere locaties naar 1 locatie te transporteren. Vanuit ervaring is aangegeven dat een businesscase op een bedrijventerrein niet rond te krijgen is.

Naar aanleiding van bovenstaande kunnen de volgende vragen onderzocht worden:

- Is het mogelijk ruimte te creëren voor de aanvoer van beton (puin) van elders als een HUB tijdelijk is?
- Is een HUB locatie met de verdeling 2/3 binnenopslag max. 1/3 buitenopslag geschikt voor een HUB voor hergebruikte materialen?