

RUIMTE VOOR DYNAMIEK IN HOOFDLIJNEN

RUIMTE VOOR DYNAMIEK IN HOOFDLIJNEN

ZIE OOK § 2.5 EN BIJBEHORENDE BIJLAGE 1 VAN DE TOELICHTING BIJ HET ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
"DERDE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED"

I. Inleiding

Het systeem van 'Ruimte voor dynamiek' is voor het eerst aan de orde geweest in de notitie 'Boeren met burens no. 17' en daarna in RIB-NL-1616 (inclusief de staderingsanalyse). De systematiek is verder uitgewerkt in het kader van het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Zie daartoe ook RIB-MB-1608. Tenslotte heeft de raad, per motie, het college de opdracht gegeven om: *"te bezien of de beperking van functies in het Primag, voor wat betreft buitengebied-gebonden activiteiten (...) te verruimen. Met name met als doel meer innovatie en dynamiek in het Primag mogelijk te maken."* Al deze documenten te samen vormen de uitgangspunten voor Ruimte voor Dynamiek (hierna: RvD).

In de kern is de werking van RvD-systematiek tweeledig. Enerzijds stimuleert het de sloop van voormalige agrarische bebouwing¹. Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Aan de andere kant stimuleert het de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid.

In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe de RvD-systematiek is opgenomen in regels van dit bestemmingsplan.

II. Omschakelen naar wonen of naar een buitengebied gebonden activiteit

Het omschakelen vindt plaats vanuit een (agrarische) bedrijfsbestemming naar een woonfunctie, waarbij tot 150m² bijgebouwen zijn toegestaan. Onder voorwaarde dat de bewoner van de woning ook het bedrijf uitoefent kan tot 300m² aan bijgebouwen worden mogelijk gemaakt bij het omschakelen naar een woning met een klein ambachtelijk bedrijf aan huis. Hiervoor is een aanvullende wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In beide gevallen dienen de overtollige opstallen gesloopt te worden.

a) Omschakelen naar buitengebied gebonden activiteit

De buitengebied gebonden activiteit is in de begripsomschrijvingen omschreven *als "een bedrijf dat door de aard of activiteit functioneel aan het buitengebied gebonden is, of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied."*

De buitengebied gebonden activiteit is nader te onderscheiden in een agrarisch technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een recreatieve activiteit. Binnen de agrarische bestemming zijn deze activiteiten in de derde herziening geregeld in:

- Buitengebied gebonden nevenactiviteiten (toestemming met omgevingsvergunning)
- Buitengebied gebonden en niet agrarische bedrijfsactiviteiten tot 600m² (na wijziging van het bestemmingplan).

Deze buitengebied gebonden activiteiten zijn reeds opgenomen uit de Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied, zij het onder andere benamingen. Ze zijn nu overgenomen in deze planregeling als buitengebied gebonden activiteit. Hier is geen wijziging in aangebracht omdat al deze functies reeds in het kader van eerdere planologische regels zijn onderzocht en daarmee een voldoende ruimtelijke basis hebben om over te nemen in dit bestemmingsplan.

¹ Deze sloopverplichting is gebaseerd en afgeleid van de provinciale autonome sloopplicht zoals opgenomen in Vr2014.

RUIMTE VOOR DYNAMIEK
IN HOOFDLIJNEN

b) Dynamiek Primag

Binnen het Primag heeft de duurzame (door)ontwikkeling van de agrarische sector het primaat. Toe te laten functies moeten juist dat doel dienen, maar, in afwijking van de Tweede Herziening Bestemmingsplan Buitengebied, is het niet nodig om deze functies uitsluitend te beperken tot veehouderij. Daarbij is het wel van belang dat het planologisch karakter van het Primag behouden blijft, of te wel het agrarische primaat. Het is daarom ook toegestaan om andere agrarische- en daarvan afgeleide functies toe te laten in het Primag.

Een en ander komt er op neer dat ook buitengebied gebonden activiteiten mogelijk zijn in Primag. Met deze maatregelen moet ook binnen het Primag de nodige dynamiek ontstaan met meer ruimte voor agrarische en daaraan verwante (neven)functies.

c) Ruimte voor dynamiek in planregels

In het bestemmingsplan wordt het volgende onderscheid gemaakt in buitengebied gebonden ontwikkelingen.

1. Ontwikkelingen waarvan het gebruik rechtstreeks is toegestaan
2. Het mogelijk maken van nevenfuncties
3. Het omschakelen naar een nieuwe (hoofd)functie

Ad 1 Ontwikkelingen waarvan het gebruik rechtstreeks is toegestaan

Functie	Oppervlakte	Regeling	Toegestaan in Primag?
<i>Agrarische kenniscentra (nieuw toegevoegd)</i>	Binnen bestaande bouwvlak	Gebruik is rechtstreeks toegestaan	Ja
<i>Aan huis verbonden beroep</i>	Binnen de bestaande (agrarische bedrijfs)woning	Gebruik is rechtstreeks toegestaan	Ja
<i>Ondergeschikte detailhandel</i>	Binnen bestaande bedrijfsbebouwing	Gebruik is rechtstreeks toegestaan	Ja

Ad 2 Het mogelijk maken van nevenfuncties

Nevenfuncties	Oppervlakte	Regeling	Sloop	Toegestaan in Primag?
<i>1. Agrarisch verwant</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure (<i>artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1</i>)	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf	Ja.
<i>2. Agrarisch technische hulpbedrijven</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure (<i>artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1</i>)	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf	Ja
<i>3. Recreatieve nevenactiviteiten</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure (<i>artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1</i>)	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het	Uitsluitend zijn toegestaan: A. <i>recreatieve dagactiviteiten</i>

RUIMTE VOOR DYNAMIEK
IN HOOFDLIJNEN

			(agrarische) hoofdbedrijf	<i>gerelateerd aan het ter plaatse geëxploiteerd agrarische bedrijf</i> B. <i>het op- en inrichten van een accommodatie ten behoeve van die recreatieve dagactiviteit</i>
4. <i>Zorg verlenende activiteiten</i>	500m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure (<i>artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1</i>)	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf	Nee
<i>Combinatie van neven-activiteiten</i>	750m ²	Omgevingsvergunning met snelle afwijkingsprocedure (<i>artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1</i>)	Nee, nevenactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden in bestaande bebouwing van het (agrarische) hoofdbedrijf	Combinatie uitsluitend toegestaan van de neven-activiteiten onder nummer 1, 2, en 3. Elke combinatie met nummer 4 is uitgesloten.

Ad 3 Het omschakelen naar een nieuwe (hoofd)functie

Omschakelen naar nieuwe hoofdfunctie (niet toegestaan in Primag)	Oppervlakte	In ontwikkelings cluster	Regeling	Sloop
<i>Burgerwoning</i>	Gelijk aan bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning + 150m ² aan bijgebouwen	NVT	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overige bebouwing minus 150m ² aan toegestane bijgebouwen
<i>Burgerwoning met klein ambachtelijk bedrijf-aan-huis</i>	Gelijk aan bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning + 300m ² aan bijgebouwen	NVT	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overige bebouwing minus 300m ² aan toegestane bijgebouwen
<i>Recreatieve activiteiten</i>	500m ²	750m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing

RUIMTE VOOR DYNAMIEK
IN HOOFDLIJNEN

Omschakelen naar nieuwe hoofdfunctie (ook toegestaan in Primag)				
<i>Agrarisch verwant</i>	400m ²	600m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Agrarisch technische hulpbedrijven</i>	400m ²	600m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing
<i>Niet-agrarisch bedrijf</i>	400m ²	600m ²	Wijziging van het bestemmingsplan	Alle overtollige bebouwing

d) Ontwikkelingsclusters

Binnen de gemeente Deurne zijn op basis van de gemeentelijke notitie 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' specifieke kernrandzones en/of bebouwingsclusters aangewezen, die overeenkomstig de Tweede herziening op de verbeelding zijn opgenomen.

De volgende functies zijn mogelijk in de volgende kernrandzones dan wel clusters:

1. Agrarisch verwant
 2. Agrarisch technische hulpbedrijven
 3. Niet agrarisch bedrijf
- De volgende ontwikkelingsclusters
 - de *kernrandzones*:
 - Noordrand Deurne
 - Zuidwestrand Deurne
 - Zuidsostrand Neerkant
 - de *bebouwingslinten* van:
 - Liesselseweg
 - Brouwhuisweg
 - Leensel
 - Heittrak
 - Langstraat
4. Recreatieve activiteiten
- De volgende ontwikkelingsclusters:
 - de *kernrandzones*:
 - Noordrand Deurne
 - Vlierden
 - Zuidwestrand Liessel
 - Westrand Liessel
 - Zuidrand Neerkant
 - Helenaveen
 - de *bebouwingslinten* van:
 - Leensel
 - Heittrak
 - De Kanaalstraat / Oude Peelstraat
 - Brouwhuisweg

III. Buitenplanse activiteiten

Buiten de regels van het bestemmingsplan om, middels een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening kan meegewerkt worden aan omvangrijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten met intensief ruimtegebruik². Het is evident dat niet alle mogelijke vormen van buitengebied gebonden activiteiten kunnen worden gevangen in de regels van het bestemmingsplan. Soms er behoefte aan een groter hergebruik van opstallen dan toegestaan in de Derde herziening, soms is specifiek een ander gebruik gewenst dan geregeld. Ook zijn er gevallen denkbaar waarin juist een toename van de huidige bebouwing gewenst is. Het is dan ook goed om dergelijke plannen te behandelen als maatwerk. Om dergelijk intensief ruimtegebruik verantwoord tot ontwikkeling te laten komen, staat het college zorgvuldig ruimte gebruik voor, dat tot uitdrukking komt in de volgende kaders³:

- a) Landschappelijke inpassing (nota Kostenverhaal)
- b) Maatschappelijke inpassing (geen belasting omgeving, positieve bijdrage aan leefbaarheid)
- c) Economische inpassing (aantoonbaar buitengebied gebonden, waardoor geen concurrentie met reguliere bedrijventerreinen en de dorpscentra ontstaat, aantoonbaar dat ruimtegebruik noodzakelijk is voor bedrijfsvoering).

Hoewel buiten het bestek van dit bestemmingsplan wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 6.5, derde lid Bor de raad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) niet vereist is en het college zelfstandig kan beslissen omtrent de afwijking van het bestemmingsplan. De afwegingsruimte is daarbij begrensd tot het 'processuele plafond' van 1.000m². Daarboven is een vvgb van de raad dus wel vereist. Voor het omschakelen naar een woonfunctie (al dan niet met een klein ambachtelijk bedrijf) en voor recreatieve ontwikkelingen geldt geen beperking.

IV. MEER INFORMATIE

Voor aanvullende informatie wordt u verder verwezen naar paragraaf 2.5 en bijlage 1 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied".

² De Vr2014 biedt ruimhartig mogelijkheden aan dergelijke ontwikkelingen: maximaal 5.000m² bruto ontwikkelruimte.

³ Zie daartoe ook paragraaf 3.2 en 3.3 van de Stalderingsanalyse als bijlage bij RIB-NL-1616