BREDA
BRENGT HET SAMEN

BOUWSTEEN

Methodiek voor de transitie van vrijkomende agrarische bebouwing en erven in het buitengebied van de gemeente Breda



VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING



21 JUNI 2021

Omslagfoto: Bestaand agrarisch erf in Oostelijk buitengebied van Breda

In opdracht van:

BREDA
BRENGT HET SAMEN

Uitgevoerd door:

DORP STAD & LAND

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45A
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl
I www.dorpstadenland.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding blz. 4

2. Analyse blz. 6

3. Zonering blz.14

4. Methode blz.18

5. Planologische procedure blz.31

Bijlage: Werkbladen met Functie fiches

1. INLEIDING

OPGAVE

De transformatie van het landelijke gebied en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is een groeiende uitdaging. Op nationale schaal neemt het aantal boerenbedrijven in rap tempo af door schaalvergroting, gebrek aan opvolgers, verstedelijkingsdruk, uitbreiding van natuurgebieden en milieuwetgeving en -eisen. Voor de gemeente Breda is sprake van een dynamische context, vanwege de invloed van de stad, de aanwezige infrastructuur en de groeiende vraag naar ruimte voor woningen, recreatie en natuur op het omringende buitengebied. Deze dynamiek en de nationale en regionale opgaven laten zich niet ongemoeid in het buitengebied van Breda, maar ook bij de ketenpartners en de buurgemeenten laat deze druk zich voelen. Het leidt bij agrariërs meer en meer tot de vraag naar de mogelijkheden van transitie van hun erf, omdat ze hun huidige agrarische activiteiten stoppen, andere activiteiten willen ontplooien of het erf willen verkopen aan derden.

De huidige trends en opgaven bieden ook nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing en erven. Landelijk is er sprake van een tendens in de plattelandseconomie die interessante mogelijkheden bieden bij een transformatie, zoals energietransitie, biobased en circulaire economie, nieuwe lokale agrofoodconcepten en broedplaatsen voor start-ups. De (aankomende) omgevingsvisie van Breda biedt zicht op de lokale opgaven waar Breda voor staat. Deze visie is leidend voor de ontwikkeling van het buitengebied. Initiatieven die aansluiten bij de omgevingsvisie en de landelijke opgaven zijn over het algemeen kansrijker.

DOEL

De gemeente Breda heeft de ambitie om de vragen die uit deze vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan op passende wijze te beantwoorden en mee te denken in de ontwikkelopgaven voor boerenerven. Deze procesbouwsteen vormt daarom een methode om samen met de initiatiefnemer of eigenaar te komen tot een gedragen ontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing en erf. Het doel is om initiatiefnemers en eigenaren al in een vroeg stadium zo goed mogelijk te ondersteunen in het transformatieproces waarbij de aanwezige omgevingskwaliteiten worden benut en versterkt.

AFBAKENING

Deze bouwsteen betreft de erven van agrarische bedrijven met nadruk op de bebouwing. Agrarisch land, zoals akker- en weideland, valt niet onder de aandacht van de bouwsteen. De methode spitst zich toe op transitie van het erf, hergebruik van de bestaande bebouwing, verwijderen van bebouwd oppervlak of deels vervangen van agrarische bebouwing. De methode is dus van toepassing op een agrarisch bedrijf dat stopt of

een bedrijf dat verandert van bedrijfsvoering. De bouwsteen wordt niet gebruikt voor boerenerven die aanpassingen behoeven om het huidig agrarisch gebruik door te zetten. Zij volgen de reguliere (vergunnings) procedures voor bedrijfsmatige aanpassingen, dan wel fysieke aanpassingen aan bouwwerken en/of gebouwen.

De methode is gericht op het proces voorafgaand aan de formele planologische procedure. Het vormt een leidraad voor het gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer in een beginstadium als de initiatiefnemer ideeën heeft en nog met vragen zit. Het VAB-beleid richt zich uitsluitend op de mogelijkheden voor (agrarische) bedrijfslocaties. De Omgevingsvisie is leidend voor de ontwikkelkansen van onbebouwde gronden.

GEBRUIK VAN DE BOUWSTEEN

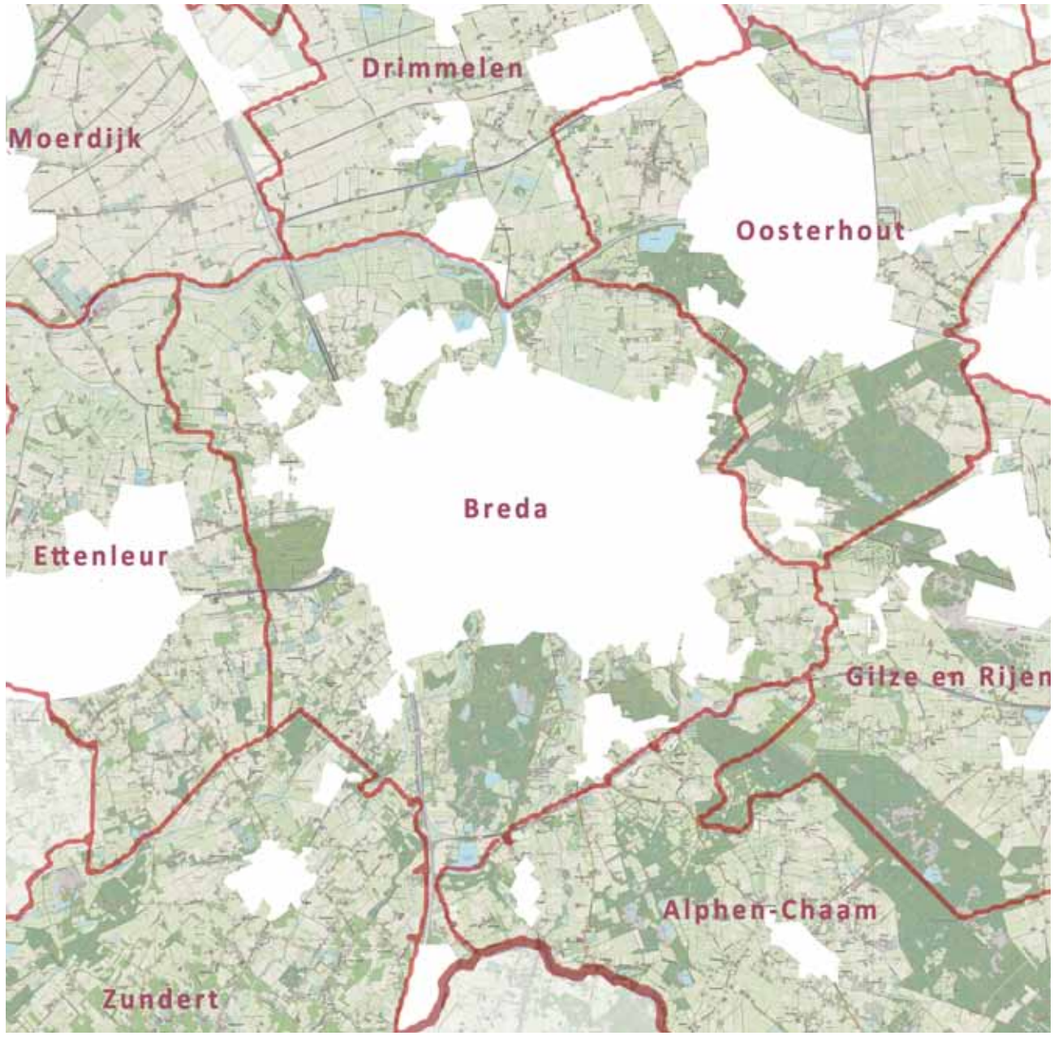
De bouwsteen vormt een toelichting op de keuzes met betrekking tot transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing voor ambtenaren en bestuurders van de gemeente Breda. Tevens is het een gids voor de betrokken ambtenaren en initiatiefnemers (eigenaren, agrariërs, ontwikkelaars) om stap voor stap de methode toe te passen. De bouwsteen is bedoeld als hulpmiddel om samen inspirerende mogelijkheden in een vroegtijdig stadium van te verkennen. Daarbij zoekt de gemeente ook graag aansluiting met de ketenpartners en de buurgemeenten.

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een analyse van de bestaande situatie van het buitengebied. Daarin komt een breed scala van ruimtelijke, cultuurhistorische, ecologische en gebruikswaarden aan bod. Deze analyse vormt een belangrijke pijler voor het definiëren van de verschillende zones. In hoofdstuk 3 wordt de zonering in hoofdlijnen uitgewerkt. Zowel de betrokken ambtenaren als de initiatiefnemers, of agrariërs die zich willen oriënteren op een andere toekomst van hun erf, kunnen dit hoofdstuk gebruiken als gids op basis van de locatie waar sprake is van een transformatieopgave. De methode wordt in hoofdstuk 4 uitgelegd. Hierin komen de verschillende stappen concreet aan bod. Voorbeeldfuncties worden ter inspiratie gegeven om een eigen passende richting te ontwikkelen. Belangrijk onderdeel is een matrix die als checklist dient voor initiatiefnemers en ambtenaren. De stappen uit hoofdstuk 4 zouden een initiatiefnemer moeten brengen tot een voorstel dat voldoende houvast biedt voor zowel de initiatiefnemer (of dat nu de eigenaar zelf is of een andere ondernemer of ontwikkelaar), als voor het intaketeam van de gemeente. Het intaketeam zal in hoofdlijnen beoordelen of het plan kansrijk is voor een formele vergunningsprocedure. Hoofdstuk 5 beschrijft het mogelijke proces na de intake en de verdere inbedding in de planologische procedure.

2. ANALYSE

BUITENGEBIED BREDA IN DE REGIO

De gemeente Breda bestaat voor meer dan de helft uit buitengebied. Het stedelijk gebied ligt in het hart van de gemeente en vormt een duidelijke regionale functie ten aanzien van voorzieningen, werkgelegenheid en woonlocaties. Op sommige plekken in het buitengebied, zoals tussen Breda en Oosterhout en Etten-Leur, staat het landschap onder druk door de beperkte maat. Dat heeft vooral voor de ecologische verbindingen en cultuurhistorische waarden van het groen consequenties voor het Liesbos en Teteringse hei. Gebieden die al eeuwen hun groene bestemming kennen, wat bijdraagt aan de grote diversiteit en kwaliteit van flora en fauna. Verder is al het groen rondom

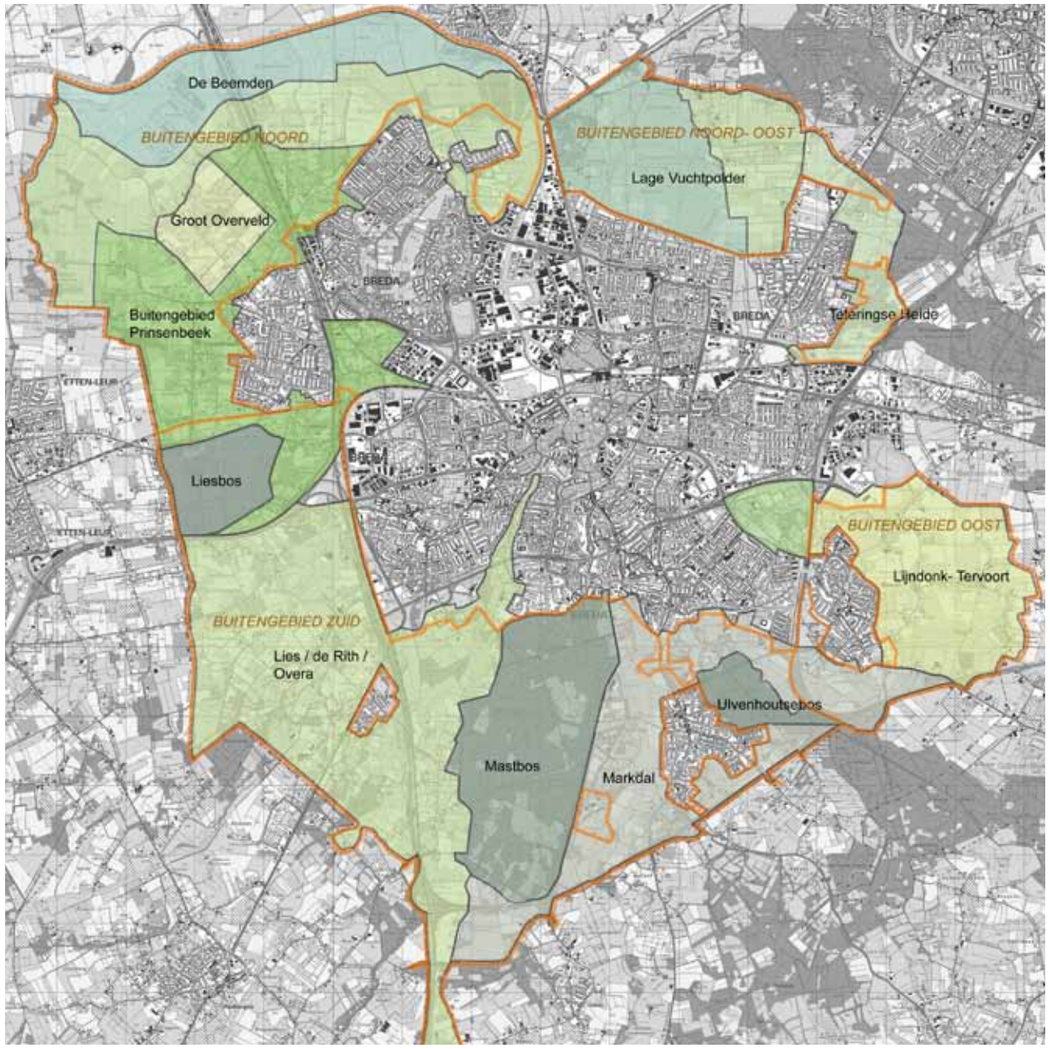


Het regionale kader van het buitengebied van Breda

Breda belangrijk als uitloopgebied voor alle stedelingen en dorpsbewoners van de omliggende plaatsen.

BREDAAS MOZAÏEK VAN HET BUITENGEBIED

Op onderstaande kaart zijn de landschapsgebieden in het buitengebied van de gemeente Breda aangeduid zoals deze onderscheiden worden in de structuurvisie 2030 van Breda. De gemeentelijke structuurvisiekaart is geprojecteerd op de topografische ondergrond en daarbij is in oranje lijnen de markering van de 4 kwadranten toegevoegd zoals het buitengebied administratief ingedeeld wordt: Noord, Noordoost, Oost en zuid.



Het regionale kader van het buitengebied van Breda

LANDSCHAPSTYPEN

Breda heeft een rijk en veelzijdige landschappelijke omgeving. Dit vindt zijn oorsprong in de samenkomst van beken en ontstane diversiteit in bodemsoorten. De vijf hoofd landschapstypen worden op onderstaande kaart weergegeven en daarna kort toegelicht in hun kenmerken.
De landschapstypen onderscheiden zich onderling niet in hogere of lagere waarden. Agrarische erven komen in alle vijf de typen voor, maar natuurlijk het meest in de open landschapstypen van beekdalen, oude zandgronden en polders. De landschapstypen geven invloed aan de mogelijke toekomstige functies van boerenerven, waarbij in de basis het betreffende landschapstype moet worden versterkt door veranderingen aan het erf.

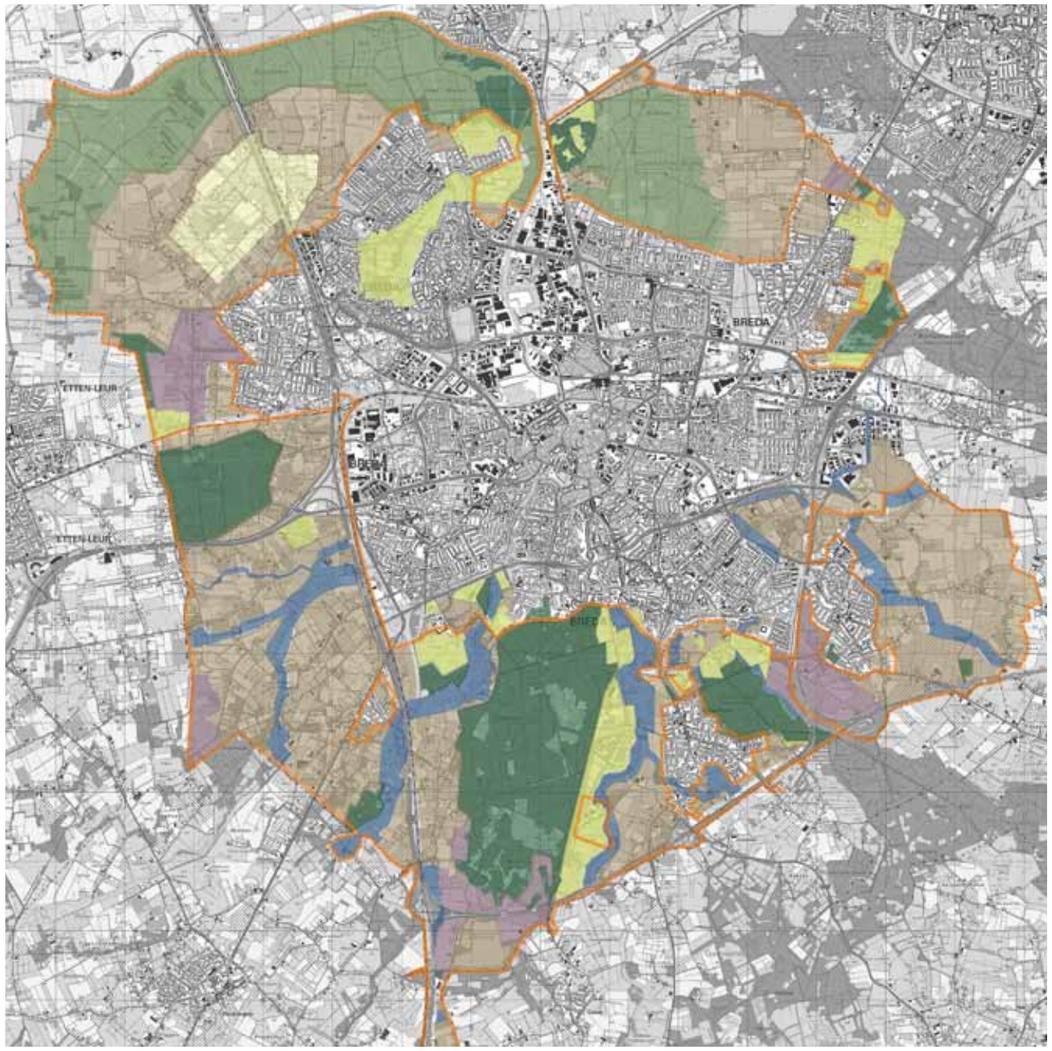
Beekdalen

Landgoederen

Oude zandgronden (kassencomplexen in ichte kleur)

Bos en heide

Polders



Landschapstypen-kaart

Landschappelijke kenmerken beekdalen:
- Bestaan voornamelijk uit grasland en water
- Hebben een half open karakter met een groene achtergrond
- Aan de randen zijn veelal landgoederen en villa's
- Beekdalen liggen in de kwadranten Zuid en Oost

Landschappelijke kenmerken landgoederen:
- Aan de randen van beekdalen zijn veelal landgoederen te vinden
- Daarnaast vinden we landgoederen zones rond het Liesbos en Teteringse heide
- De kenmerken sluiten meestal aan bij het halfopen karakter van de beekdalen

Landschappelijke kenmerken oude zandgronden:
- Kenmerken zich door de bochtige wegen en zandpaden
- Bebouwing bestaat veelal uit oude boerderijen die omringd zijn door houtwallen en bosschages die in het verleden als perceelsafscheiding van de akkers en weilanden dienden
- Eén deel in het kwadrant Noord bestaat uit voornamelijk kassencomplexen. Dit Oude Zandgrond gebied is daarom anders aangeduid op de kaart vanwege een hele andere verschijningsvorm.

Landschappelijke kenmerken bos en hei:
- Dienden in het verleden voor de jacht en houtproductie
- Heeft een gesloten karakter door de dichte bebossing
- In het beslotenheid van bossen is hier en daar nog een restant heide aanwezig, waarbij de nattere gedeelten worden gekenmerkt door de vennen en de drogere gedeelten door zandverstuivingen
- Ná de Tachtigjarige Oorlog kwam de aanleg van bossen rond Breda goed op gang. De Nassause Domeinraad breidde de bossen systematisch uit. Tot in de 19e eeuw werden er gedeelten aan toegevoegd. De bossen werden door dreven ingedeeld in perken. Onderling werden ze verbonden door een stelsel van dreven. De bossen hebben veelal een zeer gesloten karakter.

Landschappelijke kenmerken polders:
- Blokvormige verkavelingspatroon met lange rechte dreven en wegen
- Betreft de voormalige lager gelegen en nattere gebieden die vanaf 1650 op relatief grote schaal zijn ontgonnen





Beekdallandschappen



Landgoed



Oude zandgrondenlandschap





Heide en bos





Polderlandschappen

ECOLOGISCHE WAARDEN

De gemeente Breda kent meerdere waardevolle ecologische gebieden waaronder het Mastbos, Liesbos en de Noordelijke polders langs de Mark. Ook zijn er gebieden met vastgestelde opgaves voor ecologische verbindingszones en versterkingen van het natuurnetwerk. Ook deze worden reeds erkend als waardevolle gebieden. Structurerend en belangrijke drager voor de structuur van Breda als geheel is de zone van het Marklandschap. De beek heeft onmiskenbare ecologische, landschappelijke en waterkwaliteiten die gezamenlijk van hoge waarden zijn. Het natuurnetwerk wordt ook gemaakt door de relatief kleinere ecologische verbindingen. Tot slot zijn er de kleinere bijzondere gebieden van landgoedontwikkelingen met natuurwaarde. Al deze gebieden tezamen worden als te beschermen waarden aangeduid en behandeld.

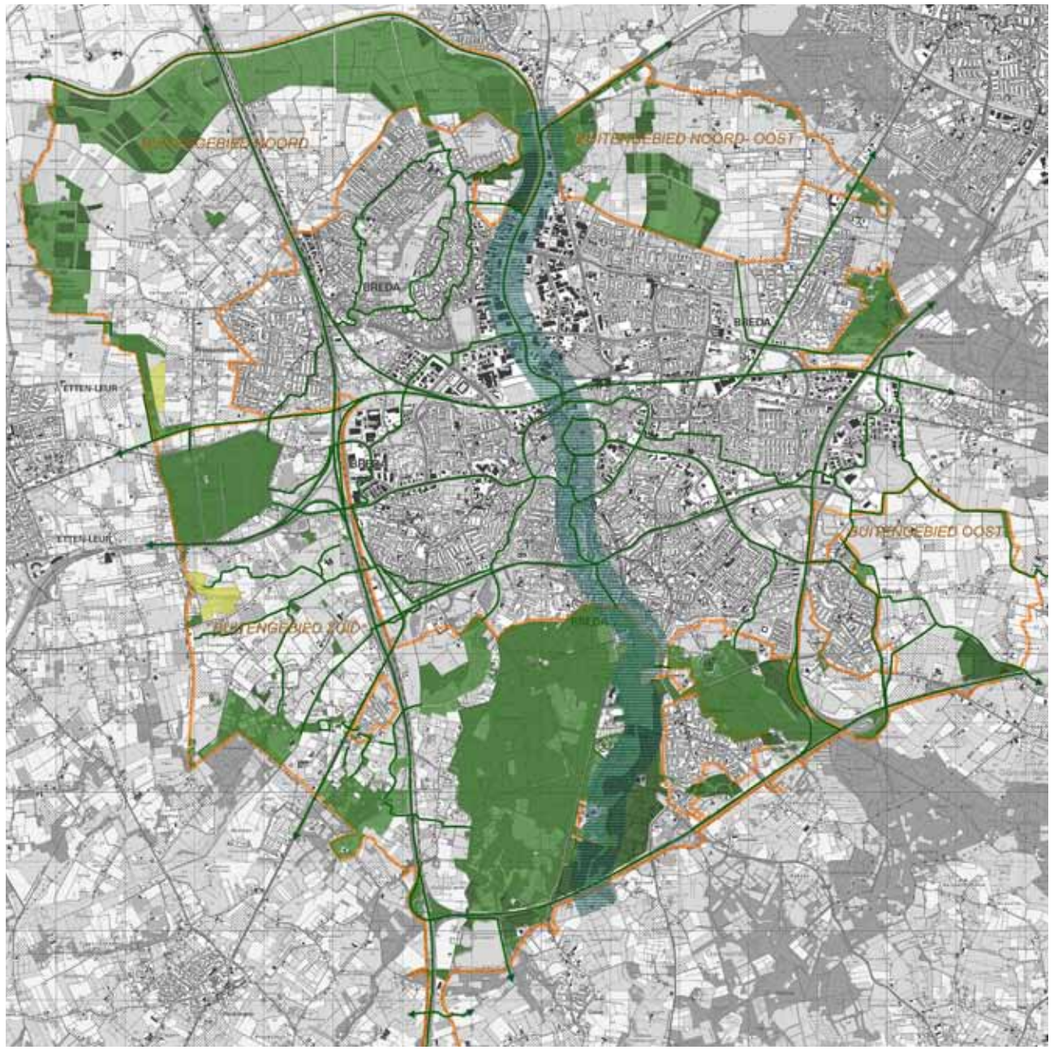
Bestaand gebied met natuurwaarde (ecologische verbindingszones en natuurnetwerk)

Gebieden met opgave voor natuurwaarde (ecologische verbindingszones en natuurnetwerk)

Ecologische verbindingen

Marklandschap

Landgoedontwikkeling met natuurwaarde



Ecologische waardenkaart

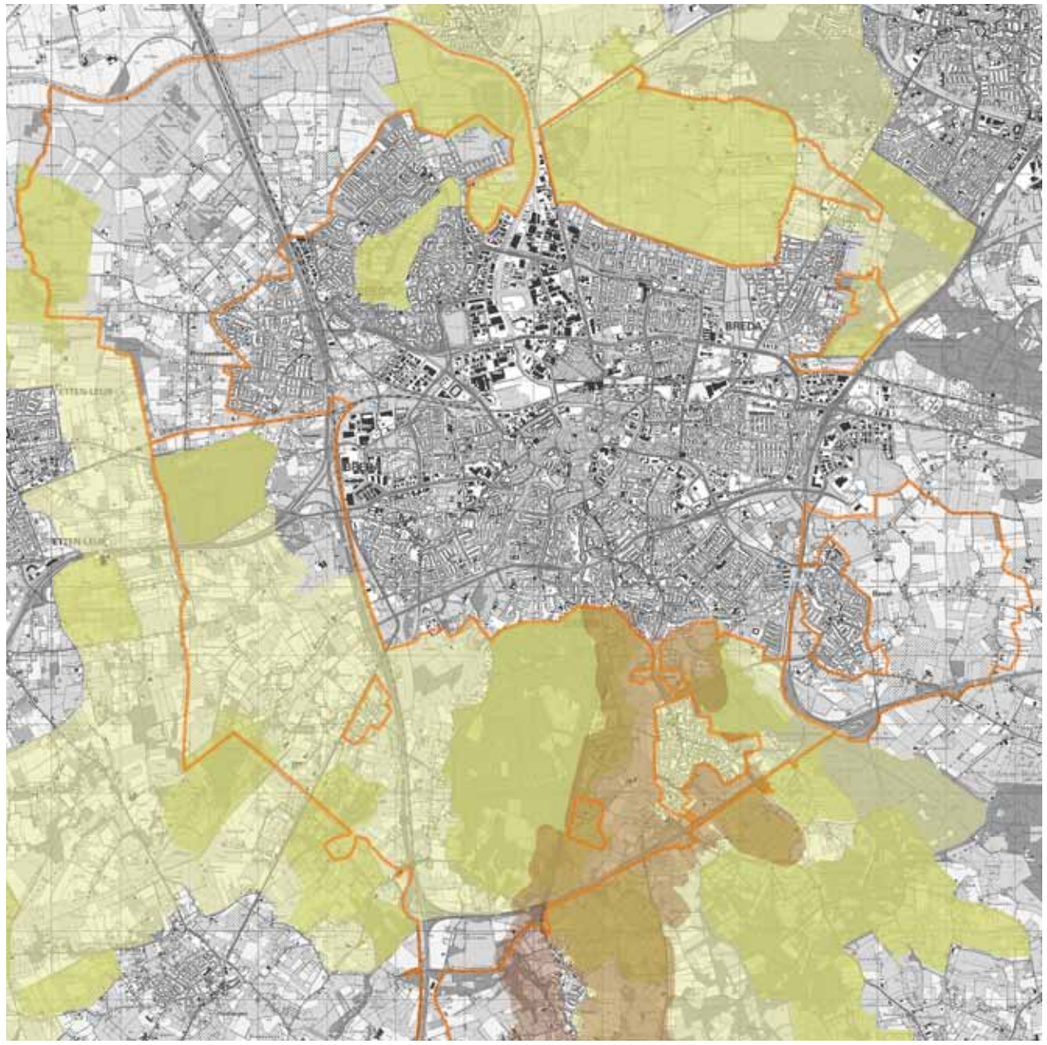
CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart (Erfgoedvisie Breda) is als uitgangspunt genomen voor het overzicht van cultuurhistorische waarden die in het buitengebied van Breda onderscheiden worden. Op de kaart zijn de drie zones aangeduid in oplopende waarde: Cultuurhistorisch landschap, Cultuurhistorische waardevolle gebieden en Archeologisch landschap.

Cultuurhistorisch landschap

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Archeologisch landschap

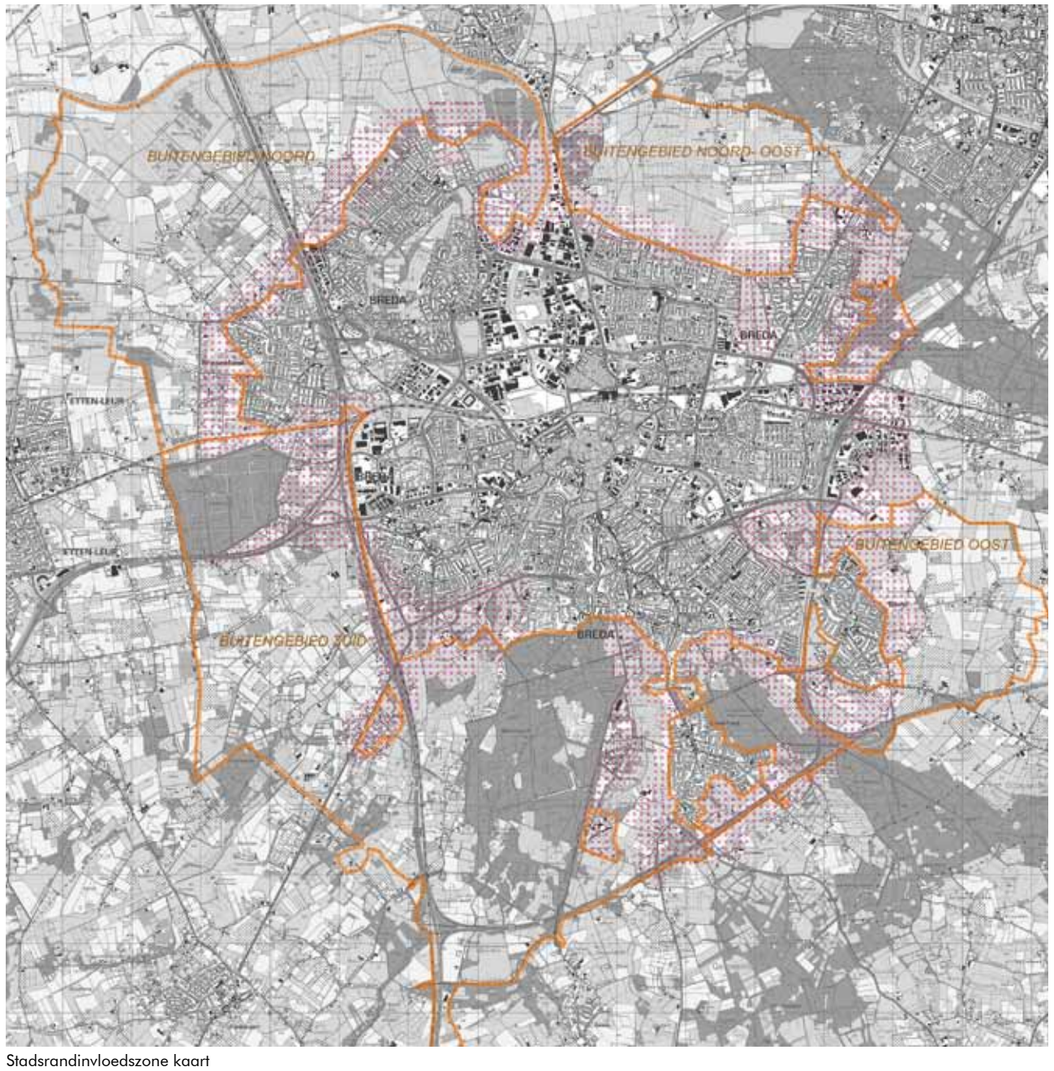


Cultuurhistorische waardenkaart

STADSRANDINVLOEDZONE

Het onderscheid tussen bebouwde kom en buitengebied bestaat uit een scherpe lijn. Zoals op onderstaande kaart de kwardranten van het buitengebied van Breda ook in een oranje lijn zijn aangeduid. In ruimtelijke beleving en functioneren is die overgang eerder een geleidelijke. De stad werpt haar invloed voorbij de stedelijke grens door zichtbare stedelijke activiteiten vanuit het landschap, door geluid, door medegebruik van het landschap door fietsende, wandelende en recreërende stedelingen. Deze invloedszone die zo op het buitengebied ontstaat blijft enigzins globaal en wordt op de kaart als een gearceerde stadsrandinvloedzone aangegeven. Deze zone is van invloed op welke mogelijkheden er voor functies op VAB-locaties zijn.

Stadsinvloedszone



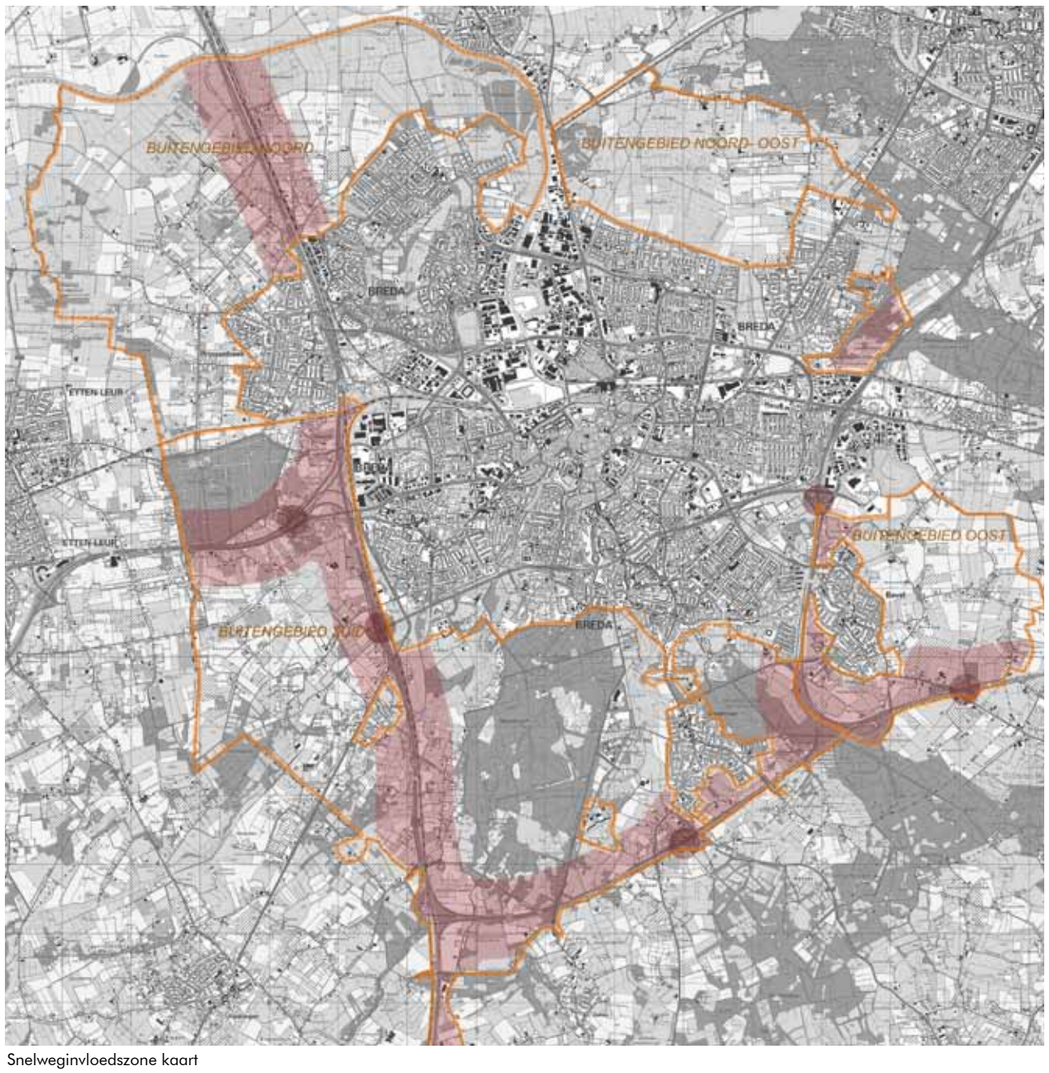
Stadsrandinvloedszone kaart

SNELWEGINVLOEDSZONE

Net als het stedelijk gebied heeft ook de infrastructuur een effect op het landschap. Visueel, geluid en de barrrièrewerking zijn de voornaamste aspecten. Ook hierbij wordt uitgegaan van een globale invloedszone rond de snelwegen met een afstand van 500 meter aan weerszijde van de weg. De op- en afritten van de snelwegen worden daarbij nog extra aangegeven, omdat vanaf hier verkeer vanaf de hoofdaders het landelijk gebied in kan. Dit heeft een extra invloed op de mogelijkheden voor VAB-locaties die daarbij nabij gelegen zijn.

Snelweginvloedszone 500m aan weerszijde van de snelwegen binnen de kwadrantsgebiedsgrenzen

Extra zwaartepunt van invloed rond de snelwegafslagen



Snelweginvloedszone kaart

3. ZONERING

3 ZONES

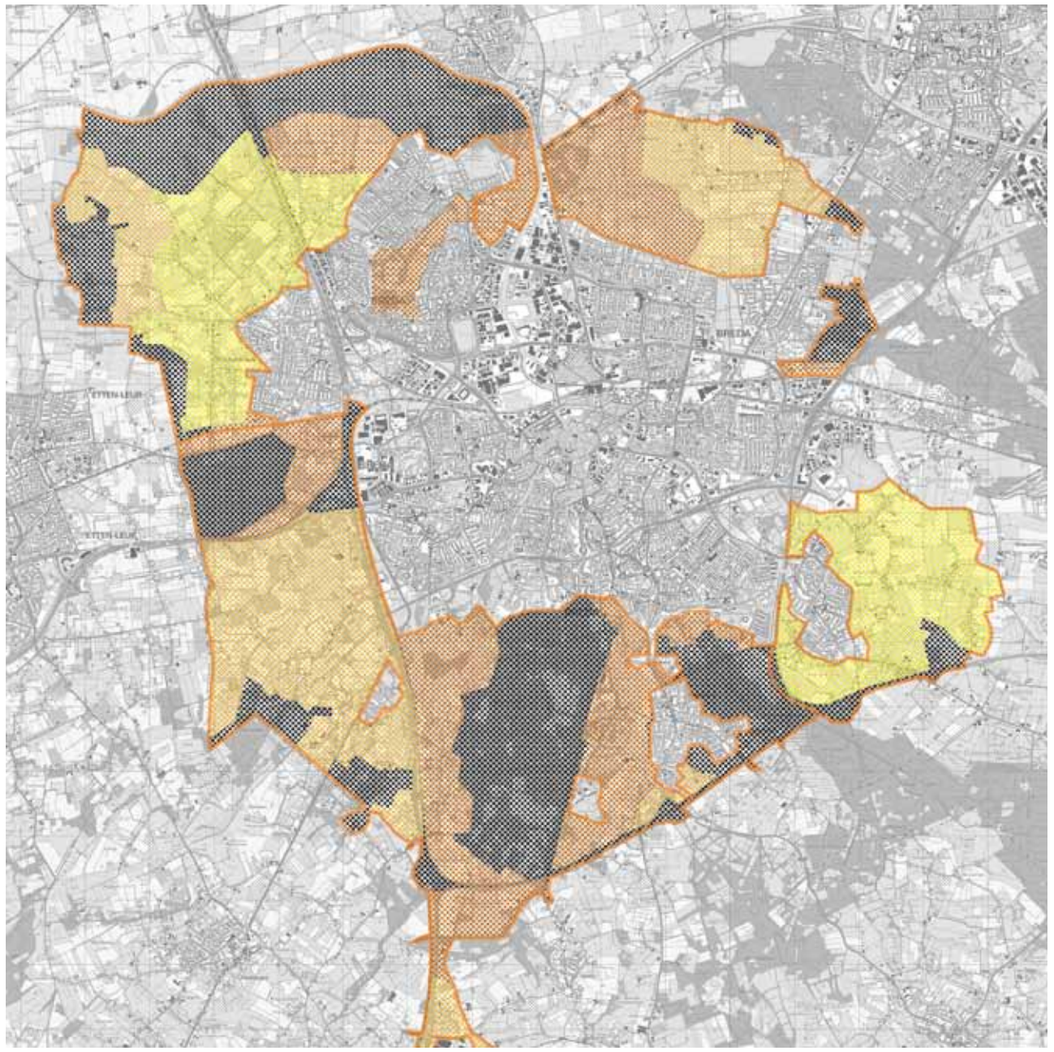
Voor VAB-locaties wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën. Deze zijn gebaseerd op de analyse van het bestaande beleidskader en landschapsanalyse zoals in het vorige hoofdstuk samengevat. Dit leidt allereerst tot een uitsluitingsgebied. Dit betreft de gebieden waar nu geen agrarische erven zijn en waar voornamelijk hoge ecologische waarden zijn. Het overige buitengebied is vervolgens verdeeld in drie zones op basis van de omgevingskwaliteiten. Dit leidt tot gebieden met zeer beperkte mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing (zone 1), genuanceerde mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing (zone 2) en ruime mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing (zone 3).

Uitsluitingsgebied

Zone 1: Zeer beperkte mogelijkheden voor transformatie

Zone 2: Genuanceerde mogelijkheden voor transformatie

Zone 3: Ruime mogelijkheden voor transformatie



ZONE 1: BEPERKTE MOGELIJKHEDEN

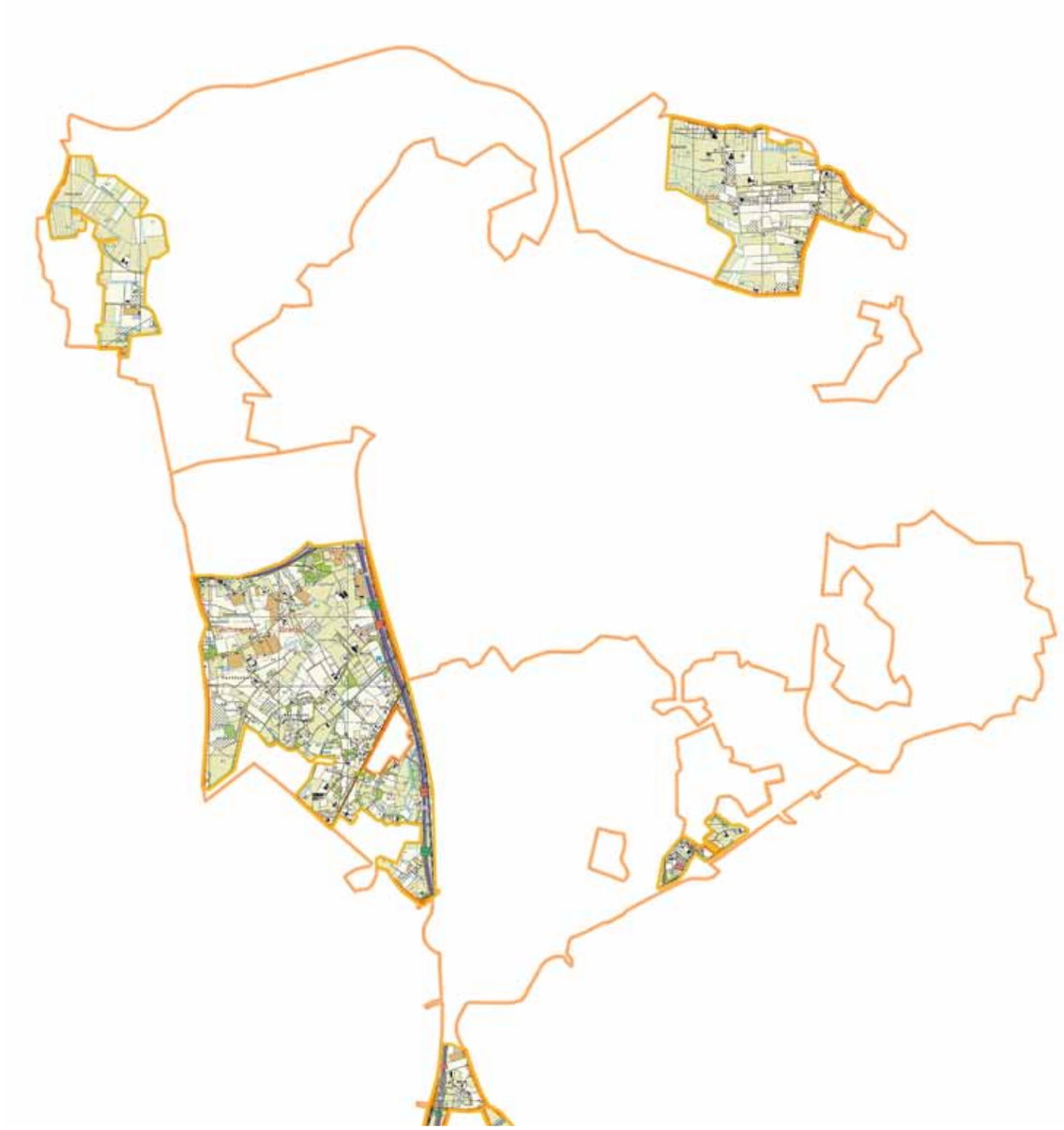
In zone 1 worden beperkte mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing met nieuwe economische functies toegestaan. Dit houdt in dat transformatie hier allereerst gericht is op bescherming en verbetering van de omgevingskwaliteit van met name ecologie en landschap en alleen onder strikte voorwaarden andere functies op het erf kunnen worden toevoegen. Onderstaande kaart toont de uitsnede van de gebieden in het buitengebied van Breda die onder zone 1 vallen.



Uitsnede van de topografische kaart van de gebieden die in VAB zone 1 vallen

ZONE 2: GENUANCEERDE MOGELIJKHEDEN

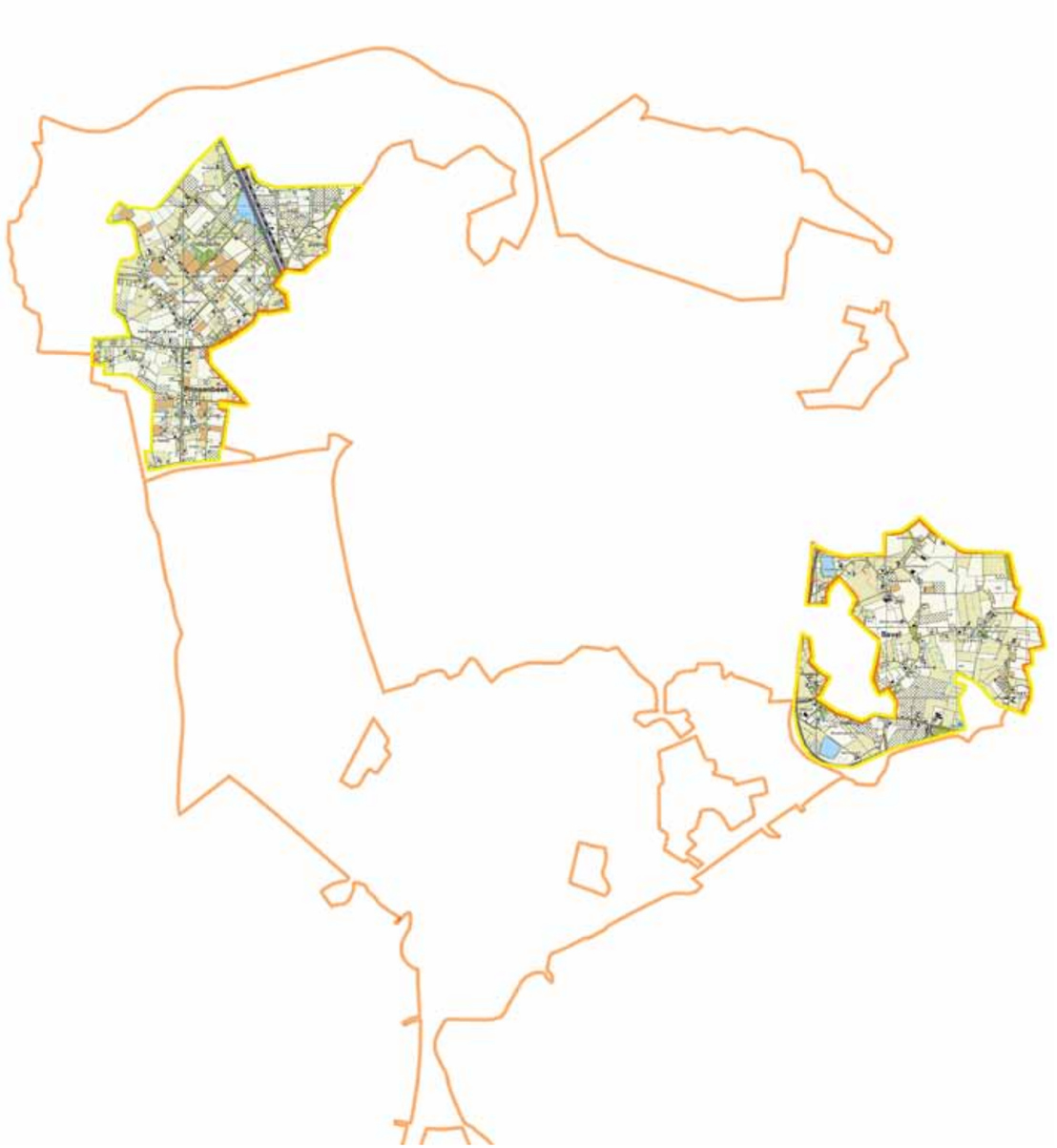
In zone 2 zijn genuanceerde mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing mogelijk. Dit houdt in dat transformatie hier gericht is op minimaal gelijkblijvende omgevingskwaliteit en nieuwe economische, landschappelijke, maatschappelijke en sociale initiatieven. Onderstaande kaart toont de uitsnede van de gebieden in het buitengebied van Breda die onder zone 2 vallen.



Uitsnede van de topografische kaart van de gebieden die in VAB zone 2 vallen

ZONE 3: RUIME MOGELIJKHEDEN

In zone 3 zijn ruime mogelijkheden voor nieuwe functies. Hier is transformatie van erven en hun bebouwing er op gericht om verdere economische, recreatieve en maatschappelijke activiteiten te ontplooien. Onderstaande kaart toont de uitsnede van de gebieden die onder zone 3 vallen.



Uitsnede van de topografische kaart van de gebieden die in VAB zone 3 vallen

4. METHODE

IN EEN PAAR STAPPEN VAN IDEE NAAR GLOBAAL PLAN VOOR UW VAB LOCATIE

Deze bouwsteen biedt een eenvoudige en snelle methode om in de verkennende fase met enkele stappen te zien wat er mogelijk is voor (eventueel) vrijkomende agrarische bebouwing op een agrarisch erf. We lichten de stappen van deze methode in dit hoofdstuk toe. Deze methode is te gebruiken door zowel de agrariër die eens wil kijken wat de mogelijkheden voor zijn erf kunnen zijn, door een ontwikkelaar/ adviseur die een advies voor een eigenaar wil maken, maar ook door de ambtenaren die betrokken zijn bij de begeleiding van een initiatief.

De stappen van de methode zijn gekoppeld aan de volgende vragen:

STAP 1



In welke zone ligt de locatie?

STAP 2

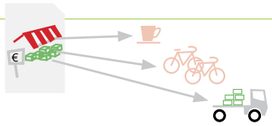


Welke mogelijke functies spreken u het meest aan?

STAP 3

Welke van de door u gekozen functies zou een kostendrager kunnen zijn?

STAP 4



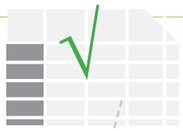
Welke functies zou de kostendragende functie kunnen ondersteunen of aanvullen?

STAP 5



Leveren de combinatie van de zone en de geselecteerde mogelijke functie(s) voldoende inzicht en draagvlak om verder te gaan met de verkenning?

STAP 6



Als het antwoord op de vorige vraag positief is dan kan de matrix als checklist worden gebruikt om uw plan verder te brengen. Levert de matrix een kansrijk plan op?

STAP 7



Heeft u aan de hand van de matrix een globaal plan voor de locatie opgesteld dan kan dat ingediend worden bij het intaketeam van de gemeente. Daarmee start het reguliere planologische traject.

STAP 1

1. IN WELKE ZONE LIGT DE LOCATIE?

Kijk in welke zone (1, 2 of 3) de locatie van uw erf ligt. Gebruik hiervoor de kaarten van de drie zones in hoofdstuk 3. Die specifieke zone is van belang voor het bepalen van de daarbij horende eigenschappen en mogelijkheden van het erf en de bebouwing.



De drie kaarten van de drie VAB-zones met daarin de uitsnedes van de topografische kaart van de gebieden die in de betreffende VAB zones vallen. Van links naar rechts VAB-zone 1,2 en 3. De kaarten staan groot in het hoofdstuk 2 afgebeeld.

STAP 2

2. WELKE MOGELIJKE FUNCTIES SPREKEN U HET MEEST AAN?

Voor elk van de drie zones is een inspiratie-set gemaakt met zogenaamde functie-fiches. Dit zijn kaartjes met daarop de naam van een functie, een pictogram en referentiefoto van die functie. De kaartjes zijn bedoeld ter inspiratie voor de initiatiefnemer, adviseur en ambtenaar tijdens het bedenken van een nieuwe toekomst voor vrijkomende agrarische bebouwing en het erf. De kaartjes dienen als voorbeeld en hoeven niet letterlijk te worden genomen. Per zone is een inspiratie-set beschikbaar. De aard en mogelijkheden of restricties zijn per zone namelijk anders. Een impressie als voorbeeld van wat u aantreft in die inspiratie-sets is hieronder weergegeven. De volledige sets met functie-fiches staan in de bijlage van dit document. Advies is om de set voor uw locatie geldende zone uit te printen, te bekijken en wellicht met elkaar te bespreken en daaruit een brede selectie te maken wat u aanspreekt als mogelijke ontwikkelrichtingen voor uw locatie. Zo ontstaat een eerste beeld wat er op uw locatie allemaal mogelijk zou kunnen zijn. Misschien inspireert het u wel tot andere functies die niet tussen de aangeleverde voorbeelden staan. Op de lege kaartjes kunt u natuurlijk ook uw eigen voorbeeld schrijven of tekenen en aan uw persoonlijke selectie toevoegen. U kunt een set functie-fiches ook bij de gemeente aanvragen en afhalen.



Illustratieve selectie van functie-fiches die ter inspiratie en voorbeeld dienen van mogelijkheden voor functieverandering op agrarische erven in categorie VAB-Zone 1



Illustratieve selectie van functie-fiches die ter inspiratie en voorbeeld dienen van mogelijkheden voor functieverandering op agrarische erven in categorie VAB-Zone 2



Illustratieve selectie van functie-fiches die ter inspiratie en voorbeeld dienen van mogelijkheden voor functieverandering op agrarische erven in categorie VAB-Zone 3

STAP 3

3. WELKE VAN DE DOOR U GEKOZEN FUNCTIES ZOU DE KOSTEN-DRAGER KUNNEN ZIJN VAN DE TRANSFORMATIE VAN HET ERF?

Met de brede selectie van de meest aansprekende functie-voorbeelden wordt de volgende stap gemaakt: Het bepalen welke van de functies die u het meest aanspreekt ook een kostendrager zou kunnen zijn voor de transformatie. Hierbij is het van belang om al globaal de opgave van de transitie van het erf of bedrijf voor ogen te hebben. Omvat het erf veel agrarische bedrijfsgebouwen met veel vierkante meters of juist weinig? Hoeveel bestaande bebouwing zou herbruikbaar zijn voor mogelijke nieuwe functies en wat kan er beter gesloopt worden? Moet er veel aan de inrichting van het erf veranderen om andere functies in te passen of valt dat wel mee? Door hier een globaal beeld van te vormen is het ook makkelijker om in te schatten welke kostendragers passend zijn voor de omvang van investeringen en onkosten. Dit hoeft zeker nog geen uitgebreide rekensom te zijn in dit vroege stadium, maar de ervaring leert dat al te makkelijk naar het toevoegen van

woningen wordt gegrepen om de transitie van een erf kostendekkend of winstgevend te maken, terwijl deze bouwsteen juist aanstuurt op het maken van verschillen in oplossingen en de gekozen oplossingen te laten aansluiten bij de omgeving en situatie van het erf.



Voorbeeld van mogelijke kostendragers uit de geselecteerde functie-fiches van stap 2: Een paar vrijstaande woningen liggen voor de hand (optie A), maar een meer specifieke benadering van bestaande agrarische bebouwing die kan worden omgevormd en verkocht voor diverse functies is wellicht een veel passendere optie (optie B).

STAP 4

4. WELKE FUNCTIES ZOUDEN DE KOSTENDRAGENDE FUNCTIE KUNNEN ONDERSTEUNEN OF AANVULLEN?

Na de keuze voor een kostendragende functie of een set aan kostendragers, kan bekeken worden of er functies zijn die die hoofdfunctie kunnen ondersteunen en/of de aanwezige landschapskwaliteiten kunnen versterken. U wordt hierbij uitgedaagd om een stap verder te denken in hoe het erf er in de toekomst uit komt te zien, voor wie het bestemd is en hoe het een duurzame nieuwe inrichting wordt met het oog op een solide invulling voor de lange termijn, omgevingskwaliteiten en leefmilieu.

Een combinatie van ideeën maakt makkelijk ruimte voor meer opties en een breder palet dat het slagen van de transitie vergroot.. Bijvoorbeeld een grote stal op het erf omvormen tot ruimte voor meerdere functies zoals werkruimte voor start-up bedrijfjes, een boerderijwinkel en enkele woonruimtes voor starters biedt diverse mogelijkheden voor economisch succes en biedt ook ruimte aan het het vinden van andere ondersteunende functies om het transitieproces van het erf te versterken en tevens een bijdrage te leveren aan een gebiedsontwikkeling met eigenheid en meer meerwaarde voor de omgeving dan wanneer alleen voor de realisatie van enkele woningen wordt gekozen.



Voorbeeld van ideevorming met de functie-fiches voor welke ondersteunende functies op en om het erf mogelijk zouden zijn. Bijvoorbeeld kleinschalige eigen kweek in samenhang met de boerderijwinkel en start-up bedrijfje dat ook kookworkshops en andere evenementen kunnen verzorgen op het erf. Ook het mede-investeren in landschapsversterking zoals beekherstel of waterberging kan weer leiden tot versterking van recreatie als kanoën

STAP 5

5. LEVEREN DE COMBINATIE DE MOGELIJKE FUNCTIE(S) VOLDOENDE INZICHT EN DRAAGVLAK OM VERDER TE GAAN MET DE VERKENNING?

Dit is het moment in het traject om de eerste balans op te maken. De positie van uw locatie bepaalt in welke zone de locatie valt en dus ook de aard en reikwijdte van mogelijkheden. De oriëntatie via de inspiratieset met functie-fiches heeft u inzicht gegeven in wat een centrale functie kan zijn als kostendrager en welke ondersteunende functies passend kunnen zijn. Met de uitkomsten van deze twee onderdelen bepaalt u of de transitie voor u voldoende draagvlak zou kunnen hebben om verder te gaan met het proces van de verkenning.

In deze fase kan al begonnen worden om een eerste gesprek met direct omwonenden te hebben als verkenning voordat de plannen verder worden uitgewerkt.

STAP 6

6. ALS HET ANTWOORD OP VRAAG 5 POSITIEF IS DAN WORDT GEVRAAGD OM DE MATRIX TE GEBRUIKEN EN DAAR DE BETREFFENDE ONDERDELEN IN TE VULLEN VOOR HET PLAN. LEVERT DIE INGEVULDE MATRIX EEN KANSRIJK PLAN NAAR UW INZICHT?

Om de volgende stap te maken is het zaak om de mogelijkheden en onmogelijkheden wat verder uit te diepen. Daarvoor is een matrix met randvoorwaarden opgesteld waarin voor de drie zones een serie aspecten wordt behandeld. Deze zijn:

- Mate van transformatie mogelijkheden;
- Aard van de transformatie;
- Omgaan met bestaande bebouwing;
- Economische functies toevoegen;
- Woningen toevoegen;
- Aanvullende groene inrichting van het erf;
- Meekoppelende natuur en landschapsinrichting;
- Afstemmen met buren en belanghebbenden;
- Financiële ondersteuningsmogelijkheden;
- Haalbaarheid onderbouwen.

Kijkt u bij elk van de aspecten in de juiste kolom van de matrix (op de volgende pagina's) naar de beschrijving die voor uw locatie in de betreffende zone van toepassing is. Hieronder wordt bij elk aspect uit de matrix een korte toelichting ter achtergrond gegeven.

Mate van transformatie mogelijkheden

Dit aspect geeft globaal weer hoeveel mogelijkheden en vrijheden er voor transformatie van het specifieke erf in de betreffende zone valt te verwachten.

Aard van de transformatie

Niet alleen de breedte aan mogelijkheden van aanpassingen aan het erf en het gebruik is bepalend voor de insteek, maar ook wat de verwachtingen zijn over het karakter van het erf en de gebouwen. Dit aspect zet samen met de eerste (Mate van transformatie mogelijkheden) de toon voor het veranderproces.

Omgaan met bestaande bebouwing

Dit aspect gaat over hoe met bestaande bebouwing moet worden omgegaan op het erf. In beginsel is altijd de mogelijkheid om de bestaande opstallen te hergebruiken voor nieuwe passende functies. Tegelijkertijd is het streven om te slopen en op te ruimen wat niet meer gebruikt wordt om verloedering en misbruik van deze opstallen te voorkomen.
Er is een verschil gemaakt tussen de diverse zones. In zone 1 wordt geen omschakeling naar reguliere bedrijvigheid, recreatie of maatschappelijk functies beoogd. Hier is het niet de bedoeling een niet-agrarische invulling toe te staan. Terwijl in zone 2 en 3 meer mogelijk is op het gebied van hergebruik van gebouwen en nieuwbouw. Bij al die overwegingen rondom behoud of sloop van bestaande gebouwen weegt ook de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Bouwjaar, eventuele aanpassingen in de tijd, relatie met

VAB Matrrix	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Mate van transformatie mogelijkheden	Zeer beperkte	Genuanceerd	Ruim
Aard van de transformatie	Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf. De ingrepen zijn hier gericht op landschappelijke verbetering	Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf. De ingrepen zijn hier gericht op gelijkblijvende landschappelijke kwaliteit en een 'levende' ondernemerszone	Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf. De ingrepen zijn hier gericht op economische en maatschappelijke ontplooiing in een landschappelijke setting.
Omgaan met bestaande bebouwing	Alle bedrijfsmatige opstallen slopen of hergebruiken binnen de beperkte passend geachte functies. Het woonhuis en maximaal 100m2 aan bijgebouwen vallen hier buiten.Hoe meer m2 gesloopt worden, hoe meer ruimte er voor ongebouwde functies op het erf kan zijn. Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten gesloopt worden. Daarnaast mag herbouwd nooit meer volume dan in de bestaande situatie omvatten. Hoe meer m2 gesloopt worden, hoe meer ruimte er voor ongebouwde functies op het erf kan zijn. Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.	Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden mogen hergebruikt worden, dan wel herbouwd, Indien onderbouwd in het transformatieplan kan meer volume gerealiseerd worden. Voorafgaand een toets om cultuurhistorische waarde van bebouwing te bepalen.
Economische functies toevoegen	Niet, tenzij de functie kleinschalig is en passend bij het landschap, cultuurhistorie en natuurwaarden	Is mogelijk, mits kleinschalig	Is gewenst. De functies moeten passen in de serie van functie-fiches en grootschaligheid wordt afgeraden
Woningen toevoegen	Niet, tenzij	Enkele eenheden, mits dit noodzakelijk is om kostendekkend opstallen te kunnen verwijderen. In beginsel wordt nagestreefd om woningen met maatschappelijke meerwaarde (zoals zorgwonen, begeleid of beschermd wonen, etc.) te realiseren. Typologie en beeldkwaliteit moeten gevolgd worden zoals aangegeven	Bij voorkeur niet meer dan enkele eenheden, maar mogelijk meer indien passend in de situatie en provinciale omgevingsverordening en volgens de gemeente voldoende onderbouwd. In beginsel wordt nagestreefd om woningen met maatschappelijke meerwaarde (zoals bijv. zorgwonen, etc.) te realiseren. Typologie en beeldkwaliteit moeten gevolgd worden zoals aangegeven

VAB Matrrix	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Aanvullende groene inrichting van het erf vereist	Ja In samenhang met de omgeving en natuurwaarde zoals gesteld voor het betreffende gebied. Toets van eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waardevolle bestaande beplanting.	Ja Met gebiedseigen beplanting. Toets van eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waardevolle bestaande beplanting.	Nee, tenzij aard van aanvraag aanvullende landschappelijke ingrepen nodig maakt. Toets van eventuele cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waardevolle bestaande beplanting.
Meekoppelende natuur en landschaps-inrichting	Verplichting	De beoordeling van het totaal plan kan positief worden beinvloed door in het transformatieplan mede te investeren in natuur en landschap in het aanliggend gebied	De beoordeling van het totaal plan kan positief worden beinvloed door in het transformatieplan mede te investeren in natuur en landschap in het aanliggend gebied
Afstemming met buren en belangheb-benden	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Communicatie hierover dient te worden verstrekt. De gemeente heeft hiervoor een participatierichtlijn: https://www.breda.nl/file/240170/download	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Communicatie hierover dient te worden verstrekt. De gemeente heeft hiervoor een participatierichtlijn: https://www.breda.nl/file/240170/download	Directe buren en belanghebbenden dienen op de hoogte te worden gebracht van het voornemen. Communicatie hierover dient te worden verstrekt. De gemeente heeft hiervoor een participatierichtlijn: https://www.breda.nl/file/240170/download
Financiële ondersteunings-mogelijkheden	In principe 'Ja', wanneer de specifieke situatie beoordeeld wordt als kansrijk om andere gebiedsdoelstellingen te realiseren. In dat geval zou vanuit het vereveningsfonds de afweging gemaakt kunnen worden voor een bijdrage.	Nee, tenzij de specifieke situatie beoordeeld wordt als kansrijk om andere gebiedsdoelstellingen te realiseren. In dat geval zou vanuit het vereveningsfonds de afweging gemaakt kunnen worden voor een bijdrage.	Nee, tenzij grootschalige natuur- en landschapsontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.
Haalbaarheid onderbouwen	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.	Een globale indicatie van de haalbaarheid is in dit stadium voldoende.

het landschap dienen in de toelichting op het uiteindelijke plan te worden benoemd.

Nieuwe economische functies toevoegen
Wanneer de agrarische functie verdwijnt is het logisch om aan een nieuwe economische functie te bedenken. Bij dit aspect zijn er grote verschillen in de richtlijn die de matrix meegeeft afhankelijk in welke zone uw locatie ligt.

Woningen toevoegen
De ervaring leert dat er in ad hoc verzoeken voor functieverandering op agrarische erven vaak een voorstel met woningen ter vervanging van stallen op tafel wordt gelegd. Het buitengebied is echter niet overal geschikt om meerdere woningen toe te voegen. In de provinciale omgevingsverordening wordt onder voorwaarden nieuwbouw van woningen in het buitengebied toegestaan: Rood voor Rood, landgoeder- en, zorg en cultuurhistorische bebouwing. Zoals in de bouwsteen al is aangegeven wordt er onderscheid gemaakt in de mogelijkheden voor de drie zones. Kleinschaligheid van nieuwe functies en inpassing binnen de beoogde ontwikkelingsrichting zijn belangrijke uitgangspunten voor elk van deze gebieden.
Voor transformatieplannen waar woningen zijn opgenomen geldt dat de keuze voor woningtypologie en de architectuur en beeldkwaliteit moeten worden gevolgd die past bij het landelijk gebied en de directe omgeving. Daarmee wordt bedoeld dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is om nieuwbouw woningen op erven te realiseren als ware het vrijstaande, twee-onder-een-kap of rij woningen zoals in de gemiddelde woonwijk. Vorm, materiaal, volumes, ordening en richting dienen volledig afgestemd te zijn met waardevolle bebouwing op het erf of in de omgeving, kenmerken van landelijke bebouwing te hebben. Donkere en gedekte kleuren en materialen voor gevel- en dakvlak zijn een uitgangspunt, evenals het nastreven om natuurlijke materialen en duurzaamheid voor toe te voegen gebouwen en bouwwerken te prefereren.

Aanvullende groene inrichting van het erf
In elke zone wordt het versterken van de groene waarden op het erf nagestreefd. In zone 1 en 2 is dat zelfs een voorwaarde. Hier is (beoogde) landschapskwaliteit van de omgeving hoog en een transformatie moet daar aan bijgedragen met de juiste beplanting en natuur- en landschapsaanpassingen op het erf. Het advies is om in het vroegtijdig stadium van de planvorming kennis te nemen van het landschapstype; welke eigenschappen dit landschap heeft en welke bijdrage door middel van beplanting, het maken van water of bepaald beheer een bijdrage zou kunnen zijn aan het verder versterken van dit landschapstype. Op die manier wordt aanvullend groene erfinrichting een structureel element in plaats van het achteraf opvullen van restplekken met groen.

Meekoppelende natuur en landschapsinrichting
In lijn met het vorige aspect geldt ook het versterken van de waarde van het landschapstype als grote kans bij de transitie van agrarische bebouwing en erven. Mogelijkheden in zone 2 en 3 kunnen anders beoordeeld worden wanneer er een bijdrage aan landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en soms ook recreatieve waarden buiten het erf worden gedaan. Dit kan door een rechtstreekse investering door aanleg of co-beheer, maar kan ook door een bijdrage aan een omgevingsvereveningsfonds voor de VAB-bouwsteen van Breda. Daarmee kunnen op cruciale plekken omtrent veranderingen aan een erf in bijvoorbeeld zone 1 die niet uit de kosten kunnen komen toch de noodzakelijke landschappelijke ingrepen worden gedaan.

Afstemmen met buren en belanghebbenden
Participatie met de omgeving staat bij de gemeente hoog in het vaandel. Ook in het licht van de Omgevingswet is het betrekken van buren en belanghebbenden in de planvorming door een initiatiefnemer belangrijk. Niet iedereen is hier bekend mee of heeft de ervaring over hoe dat aan te pakken. Meer informatie over de richtlijn voor participatie vindt u op: https://www.breda.nl/file/240170/download

Financiële ondersteuningsmogelijkheden
Veel initiatiefnemers of hun adviseurs kiezen er voor om vastgoed te realiseren om een plan haalbaar te maken. Dat is niet altijd passend in het buitengebied. Op dit moment zijn voor veel agrarische bedrijven die willen stoppen met hun agrarische activiteiten mogelijkheden om daar op nationaal niveau financiële steun of compensatie voor te krijgen via diverse regelingen. Dit in het kader van het terugdringen van stikstofuitstoot en verminderen van de belasting op natuurgebieden.

Om voor de meest gevoelige locaties op het gebied van omgevingskwaliteit, natuurwaarde en cultuurhistorie toch de juiste transformatie te kunnen realiseren kan een gemeentelijke vereveningsfonds uitkomst bieden. Op plekken waar VAB locaties gerealiseerd worden waar relatief makkelijk aan zowel de omgevingskwaliteitseisen kan worden voldaan en toch ook een financieel haalbare ontwikkeling kan worden gerealiseerd kan er voor worden gekozen om niet mee te investeren in de landschappelijke verbetering in de directe omgeving van het betreffende erf, maar een bijdrage te doen in het vereveningsfonds, financieel of door aanleg of beheer van de gewenste inrichting op die andere plek.

Haalbaarheid onderbouwen
In deze pre-fase is een volledig financiële onderbouwing nog niet noodzakelijk, alhoewel de meeste ondernemers dat natuurlijk al wel in beeld hebben. Ongeacht de zone waarin de locatie valt wordt al wel verwacht dat de initiatiefnemer een globale indicatie kan overleggen hoe de kosten voor de transitie worden afgedekt. In de procedure na de intaketafel wordt wel een financiële onderbouwing van de plannen verwacht.

VOORBEELD VAN BASIS MATERIAAL VOOR EEN LOCATIE DIE START AAN HET VAB TRAJECT

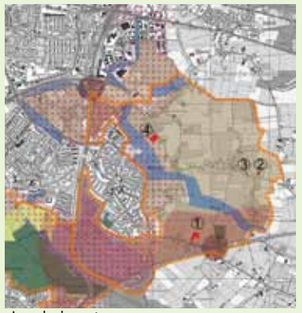
Probeer aan het begin van het traject van ideeën voor transformatie van het erf om dat transitieproces zo goed mogelijk te faciliteren en zo helder mogelijk inzichtelijk te maken. Goed beeld en kaartmateriaal van de locatie met een overzicht van de bestaande bebouwing op de locatie en het aantal vierkante meters dat dat betref, is essentieel om in de fase na de verkenning snel te kunnen opschakelen in de planvorming en ook derden mee te nemen in de plannen die ontstaan. Op deze twee pagina's geven we een voorbeeld ter illustratie aan wat voor materiaal gedacht kan worden.







Foto's van het erf en omgeving



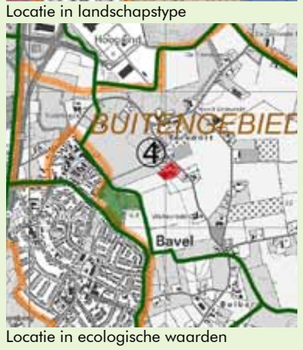
Landschapstype



Locatie in landschapstype



Locatie in cultuurhistorische waarden



Locatie in ecologische waarden

Landschappelijke kenmerken:

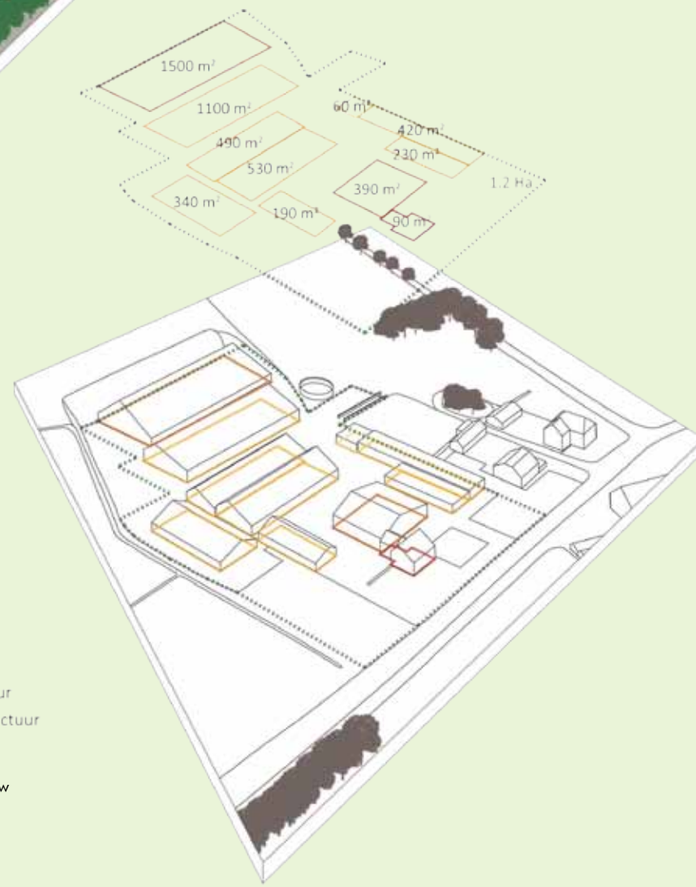
- Situering op de oude zandgronden in de oksel van een beekdal en op steenworp afstand van de stads/dorpsrand van Bavel
- Huidig landgebruik is een afwisseling van grasland en akkers
- Opvallend aspect is het grootschalige bedrijventerrein direct aan het eind van het lint, waar op artificiele wijze de beek in een eigen landschapje is gelegd.

Erf:

- 1,2 Ha
- Het erf heeft een vier stallenen achter de traditionele stal vooraan op het erf. Daarnaast nog een hele serie bijgebouwen
- Het woonhuis is in goede staat, maar als onderdeel van een serie uitbouwsels .



3D verbeelding van bestaande ocatie en omgeving



Overzicht van vierkante meters per gebouw en type gebouw

STAP 7

7. HEEFT U AAN DE HAND VAN DE MATRIX EEN GLOBAAL PLAN OPGESTELD DAN KAN DAT INGEDIEND WORDEN BIJ HET INTAKE TEAM VAN DE GEMEENTE

Heeft u de matrix doorlopen en op alle aspecten toelichting of antwoord gegeven dan heeft u een globaal plan voor de transitie van uw locatie op papier. Daarmee kan u eerst zelf beoordelen of dit voor uw haalbaar en wenselijk is besluiten of u het plan bij de gemeente wilt indienen. De uitkomsten van de stappen bieden nog geen zekerheid dat de gemeente kan meewerken met uw initiatief. Daar zal een meer formele procedure uitsluitsel over moeten geven. Als uw het plan indient bij de gemeente komt dit in eerste instantie bij het gemeentelijke intaketeam terecht die dat vanuit diverse expertises verder zullen beoordelen. De stappen die daarna volgen zijn onderdeel van de planologische procedure.

BEHOEFTE AAN FEEDBACK IN EEN VROEGER STADIUM?

Met het doorlezen van dit document kan het zijn dat uw interesse als eigenaar, initiatiefnemer of ontwikkelaar gewekt is, maar dat u eerder in de stappen feedback van een deskundige van de gemeente zou willen krijgen. Dat kan. Nog voordat de meer formele procedure start, staat de gemeente klaar met een aantal medewerkers om samen met u de wensen en mogelijkheden te bespreken bij u op locatie, op het gemeentekantoor of digitaal. De ervaring leert dat het kan helpen om in een vroegtijdig stadium van ideevorming al met de gemeente en eventueel andere direct betrokkenen te praten om het denkproces op gang te brengen en om tips en ervaringen te delen.

Wellicht is uw interesse wel al gewekt, maar twijfelt u over de geschiktheid van uw locatie voor de mogelijkheden die in deze bouwsteen aan de orde zijn gekomen. Ook in dat geval gaat de gemeente graag in overleg met u over de kansen die er wel zijn maar misschien niet altijd direct zichtbaar. In het vroegtijdig zoeken naar mogelijkheden voor ander gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing zullen er locatie zijn waar maatwerk nodig is.

5. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

INTAKE TAFEL

Wanneer een initiatiefnemer heeft besloten zijn of haar plan voor de vrijkomende bebouwing en het erf in te dienen bij de gemeente komt het terecht bij de gemeentelijke ‘intaketafel’. Hier zit een team dat de binnenkomende plannen snel (binnen 4 weken) op hoofdlijnen beoordeelt op kansrijkheid. De uitkomsten van die beoordeling zijn simpel:

- Ja, wenselijk. Dan wordt het plan voorgelegd aan de omgevingstafel.
- Nee, niet wenselijk. Dan worden de verbeterpunten besproken met de initiatiefnemer. Die kan dan kiezen om het plan aan te passen, een nieuw plan te maken of van het initiatief af zien.

OMGEVINGSSTAFEL

Zodra de intaketafel het plan als kansrijk ziet worden plannen voorgelegd aan de omgevingstafel. Vertrekpunt is hier dat de plannen die worden geagendeerd starten vanuit de houding “ja, mits”. Hier is de doelstelling om het proces rondom ontwikkelingen te versnellen en in samenhang en met gerichte participatie uit te voeren. Met de omgevingstafel komen alle belangen vroegtijdig aan tafel om in één of meerdere rondes tot een gedragen plan te komen dat wordt voorgelegd aan de bevoegde beslissers. De beslisser maakt een inhoudelijke afweging en neemt een gemotiveerde besluit over het plan. Dit besluit is dan leidraad voor het vervolg.

OMGEVINGSVERGUNNING TRAJECT

Als de uitkomsten uit de rondes van de omgevingstafel tot een positief besluit van de bevoegde beslisser hebben geleid dan kan in het vergunningentraject sneller geschakeld worden om de initiatiefnemer sneller tot uitvoering te kunnen laten komen. Dit is het idee achter de nieuwe RO-procedures, die zich in de komende tijd zullen bewijzen in de praktijk.

BREDA
BRENGT HET SAMEN

IN EEN PAAR STAPPEN VAN IDEE NAAR GLOBAAL PLAN VOOR UW VAB-LOCATIE

STAP 1



In welke zone ligt de locatie?

STAP 2



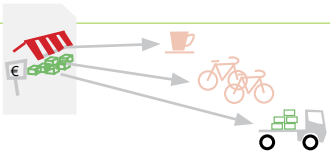
Welke mogelijke functies spreken u het meest aan?

STAP 3



Welke van de door u gekozen functies zou een kostendrager kunnen zijn?

STAP 4



Welke functies zou de kostendragende functie kunnen ondersteunen of aanvullen?

STAP 5



Leveren de combinatie van de zone en de geselecteerde mogelijke functie(s) voldoende inzicht en draagvlak om verder te gaan met de verkenning?

STAP 6



Als het antwoord op de vorige vraag positief is dan kan de matrix als checklist worden gebruikt om uw plan verder te brengen. Levert de matrix een kansrijk plan op?

STAP 7



Heeft u aan de hand van de matrix een globaal plan voor de locatie opgesteld dan kan dat ingediend worden bij het intaketeam van de gemeente. Daarmee start het reguliere planologische traject.