

Beleidsregel van Gemeente Bernheze houdende regels omtrent staldering Bernheze

Gelet op de artikelen 3, 4, 5, 6 en 7 uit het parapluplan VAB Bernheze;

Overwegende dat provinciale Staten een stalderingsregeling in het leven heeft geroepen om hokdierbedrijven te laten groeien door bestaande hokdierbedrijven te saneren. Wil het college van Bernheze een aanvullende regeling om extra gebouwen tbv niet agrarische activiteiten binnen het bouwvlak toe te staan, mits elders in de gemeente voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Overwegende dat onderdeel van deze aanvullende maatregelen is het opnemen van de verplichting tot staldering zoals vastgelegd in artikelen 3, 4, 5, 6 en 7 in het parapluplan VAB Bernheze, hetgeen inhoudt dat binnen Bernheze de toename van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet agrarische activiteiten binnen een bouwperceel uitsluitend wordt toegestaan als elders in het gebied de oppervlakte vrijgekomen agrarische bebouwing is afgenomen met tenminste 110%;

Overwegende dat het college van B&W van Bernheze de werkwijze met betrekking tot het bij staldering af te geven stalderingsbewijs in een beleidsregel wensen vast te leggen;

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- b. BAG: Basisregistraties Adressen en Gebouwen
- c. BAG-ID: identificatienummer dat aan een gebouw is toegekend zoals kenbaar uit de BAG;
- d. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. herbestemmen: wijzigen van de gehele bestemming van een locatie, zodat geen nieuwe gebouwen meer zijn toegestaan;
- f. herbestemmer: partij die binnen de gemeente een locatie heeft laten herbestemmen;
- g. ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning: aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarbij het bevoegde bestuursorgaan van oordeel is dat de verstrekte gegevens en bescheiden voldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag;
- h. sanering: slopen of herbestemmen van een gebouw;
- i. slopen: doen afbreken van een gebouw, inclusief het afvoeren van puin en afval, het verwijderen van gevaarlijk afval zoals asbest, de verwijdering van putten en funderingen en het egaliseren van het perceel;
- j. sloper: partij die een voormalig agrarisch gebouw heeft laten slopen;
- k. staldering: koppeling tussen het oprichten van een gebouw ten behoeve van een uitbreiding van een niet agrarische activiteit in het buitengebied en de sanering van een bestaand (voormalig) agrarisch gebouw;
- l. stalderingsbewijs: besluit op grond van artikel 1.3 Awb,
- m. staloppervlak: vloeroppervlak van een gebouw zoals ingetekend in de BAG of het aangegeven vloeroppervlak in een meetrapport;
- n. uitbreider: partij die een nieuw gebouw voor een niet agrarische activiteit in het buitengebied wenst te realiseren door een nieuw gebouw op te richten of een bestaand gebouw uit te breiden;
- o. Verordening: Verordening ruimte Noord-Brabant.

Artikel 2 Stalderingsloket

Het College richt binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente Bernheze een stalderingsloket in.

Artikel 3 Aanvraag stalderingsbewijs

1. Het college beoordeelt de aanvraag van een uitbreider voor afgifte van een stalderingsbewijs op volledigheid.
2. Het collegeacht een aanvraag van een uitbreider volledig, indien de uitbreider gebruik heeft gemaakt van het door de gemeente ter beschikking gestelde aanvraagformulier en de aanvraag de volgende gegevens en documenten bevat:

- a. een verklaring van de uitbreider, in de vorm van een schriftelijk ondertekend document, waarin de uitbreider aangeeft:
 1. de adresgegevens van de locatie waar de uitbreider een uitbreiding van zijn bedrijfsgebouwen wil realiseren;
 2. de oppervlakte van de gevraagde niet agrarische uitbreiding, waarvoor uitbreider het stalderingsbewijs aanvraagt;
 3. de activiteit die in het te realiseren pand plaats gaat vinden;
 - b. informatie over het gesaneerde gebouw(en), op basis waarvan het stalderingsbewijs wordt aangevraagd, inhoudende:
 1. de adresgegevens van de slooplocatie;
 2. het staloppervlak van de te saneren gebouwen;
 - c. een door de sloper of herbestemmer aan de uitbreider overgelegde verklaring, in de vorm van een schriftelijk ondertekend document, waarin de sloper of herbestemmer aangeeft:
 1. aan welke uitbreider het staloppervlak van de te saneren gebouw wordt toegekend;
 2. het totale staloppervlak wat gesaneerd wordt;
 3. het staloppervlak van de te saneren gebouwen dat wordt toegekend aan de uitbreider;
 4. dat de sloper of herbestemmer voor wat betreft de te saneren gebouwen geen gebruik maakt of heeft gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in de artikelen 6.8 en 7.8 van de Verordening ruimte;
 5. dat de sloper of herbestemmer voor wat betreft de te saneren gebouwen geen sloop-nieuwbouw-aanvraag heeft gedaan;
3. Indien sprake is van sloop van een voormalig agrarisch gebouw toetst het college tevens of de aanvraag voor afgifte van een stalderingsbewijs de volgende documenten bevat:
 - a. Een afschrift van de sloopmelding;
 - b. een afschrift van de aanvang van de sloop, indien de aanvangsdatum van de sloop afwijkt van de datum uit de sloopmelding;
 - c. een afschrift van de beëindiging van de sloop, indien de beëindigingsdatum van de sloop afwijkt van de datum uit de sloopmelding;
 - d. een nota en betaalbewijs van het sloopbedrijf of een gemeentelijke verklaring waaruit de sloop blijkt;
 4. Indien sprake is van herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf toetst het college tevens of de aanvraag voor afgifte van een stalderingsbewijs een onherroepelijk bestemmingsplan bevat, waaruit blijkt dat herbestemming heeft plaatsgevonden en de te saneren stal niet bij recht herbouwd kan worden;

Artikel 4 Procedure aanvraag stalderingsbewijs

1. Indien de aanvraag voldoet aan de vereisten en voorwaarden, bedoeld in de artikelen 3 en 4, geeft het college een voorlopig stalderingsbewijs af aan de uitbreider.
2. Indien de aanvraag niet voldoet aan de vereisten en voorwaarden, genoemd in de artikelen 3 en 4, wordt de aanvraag afgewezen.
3. Een definitief stalderingsbewijs kan aan het stalderingsloket worden teruggegeven, waardoor het komt te vervallen, indien de omgevingsvergunning voor de realisering van de gewenste uitbreiding ten behoeve waarvan het stalderingsbewijs is afgegeven niet onherroepelijk wordt en de oorzaak hiervan niet gelegen is bij de uitbreider.
4. Het gesloopte voormalig agrarisch gebouw, bedoeld in het derde lid, kan in dat geval door een andere uitbreider worden ingezet bij een aanvraag voor de afgifte van een stalderingsbewijs op grond van deze beleidsregel

Artikel 6 Uitvoering door stalderingsloket

Het college belast het stalderingsloket, bedoeld in artikel 2, met de volgende uitvoeringstaken:

- a. de controle of aan de vereisten en voorwaarden van staldering, genoemd in de artikelen 3 is voldaan;
- b. het bijhouden van de administratie van gesaneerde en uitgegeven meters voormalige agrarische gebouwen.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

Artikel 8 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregel staldering Bernheze

Toelichting behorende bij de beleidsregel staldering Bernheze

Algemeen

College van B&W stellen deze beleidsregel vast om de werkwijze van het stalderingsloket vast te leggen. Het stalderingsloket is ingesteld om uitvoering te geven aan de stalderingsregeling zoals vastgelegd in artikel 3, 4, 5, 6 en 7 van het parapluplan VAB Bernheze. De taken van het stalderingsloket zijn benoemd in artikel 4 van deze beleidsregel.

Aanvraag

In artikel 3 staan de vereisten waaraan het college een aanvraag voor een stalderingsbewijs toetsen. Voor het indienen van de aanvraag heeft het college een aanvraagformulier ter beschikking gesteld.

Het gesaneerde agrarische bedrijfsgebouw

In deze beleidsregel wordt gesproken over 'het gesaneerde gebouw'. Deze term omvat ook de situatie dat er een samenloop bestaat van de sanering van meerdere gebouwen. Dit heeft betrekking op twee situaties:

- het college verwacht dat een "uitbreider" in de sommige gevallen stalderingimeters verzamelt van verschillende locaties om zijn uitbreiding mogelijk te maken. Een stalderingsbewijs wordt enkel uitgegeven voor de gehele omvang van de voorgenomen uitbreiding. Indien een uitbreider beschikt over bewijsstukken van sanering die enkel stalderingimeters voor een gedeelte van zijn voorgenomen uitbreiding opleveren, dient hij eerst bewijsstukken voor de resterende stalderingimeters te verkrijgen.
- Het is in de praktijk niet aannemelijk dat de omvang van de "gesaneerde locatie" precies 110% van de gewenste uitbreiding betreft. Daarom heeft het college in de beleidsregel opgenomen dat het van belang is dat de sanerende ondernemer verklaart welk gedeelte van zijn gebouw aan de uitbreider wordt toegekend. De stalderingimeters van één locatie kunnen dus verdeeld worden over meerdere uitbreidingslocaties.

Omvang staloppervlak

Voor staldering wordt het staloppervlak ingebracht van een gesaneerd voormalig agrarisch bedrijf. Hierbij gelden in beginsel de maatvoeringen zoals opgenomen in het BAG.

Combineren met andere regelingen

Het stalderen laat zich niet combineren met regelingen waarbij een vergoeding wordt gegeven voor het saneren van de stalruimten, zoals Ruimte-voor-Ruimte. Stalderen kan wel gecombineerd worden met regelingen gericht op het beëindigen van de productiecapaciteit van hokdierhouderijen, mits daarmee niet ook een vergoeding voor het slopen wordt verstrekt.

(Voorlopig) stalderingsbewijs

Het voorlopig stalderingsbewijs heeft een maximale geldingstermijn van 3 maanden. Binnen die termijn moet een bewijs worden overlegd dat een ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend. Als dat bewijs wordt geleverd zet het college het voorlopige stalderingsbewijs om in een definitief stalderingsbewijs. Als er geen bewijs wordt overlegd binnen drie maanden na afgifte van het voorlopige stalderingsbewijs vervalt het voorlopige stalderingsbewijs.

In een voorkomend geval kan een uitbreider opnieuw een aanvraag voor stalderingsbewijs indienen. Met deze regeling wil het college voorkomen dat er gedurende langere perioden reserveringen vanwege voorlopige bewijzen blijven bestaan.

Het stalderingsbewijs geldt alleen voor het initiatief waarvoor het is aangevraagd en is dus gefixeerd qua locatie en omvang van het dierenverblijf voor de hokdierhouderij. Dit is in het stalderingsbewijs opgenomen.

Geen omgevingsvergunning

In gevallen waarin de uitbreider geen omgevingsvergunning verkrijgt voor het realiseren van het

gewenste uitbreiding, kan het stalteringsbewijs terug gegeven worden aan het stalteringsloket. In zo'n geval vervalt het stalteringsbewijs en kan het gesaneerde gebouw ter beschikking komen van een andere uitbreider. Voorwaarde is wel dat het niet aan de uitbreider is toe te rekenen dat hij de vergunning niet krijgt.

Voorbeelden van situaties waarin het afgegeven de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt en de oorzaak hiervan niet gelegen is bij de uitbreider zijn:

- a. een van de bedrijfseigenaren of partner van bedrijfseigenaar overlijdt of raakt arbeidsongeschikt, en naar aanleiding daarvan wordt de aanvraag omgevingsvergunning niet doorgezet;
- b. de omgevingsvergunning wordt niet afgegeven (al dan niet na bezwaar en beroep);
- c. de onderneming is failliet en naar aanleiding daarvan wordt de aanvraag omgevingsvergunning niet doorgezet.

Hardheidsclausule

In de Algemene wet bestuursrecht is in artikel 4.84 een algemene hardheidsclausule opgenomen voor beleidsregels. Die hardheidsclausule gaat er van uit dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Indien de toepassing van deze beleidsregel dus in een concreet en bijzonder geval leidt tot onevenredige gevolgen, kan het college deze clausule toepassen. Het college hanteert hierbij als uitgangspunt dat zij materieel zoveel mogelijk toepassing geven aan het doel van stalteren.