

Verhuur van gronden in de Groene Mal van Veghels Buiten

d.d. 19 april 2017

Door de stuurgroep Veghels Buiten is goedkeuring gegeven aan onderstaande voorwaarden voor de verhuur van gronden in de Groene Mal. Hierbij geldt als voorbehoud dat deze notitie nog aan het college van burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd, waarbij het college zich het recht voorbehoudt om, alvorens een besluit te nemen over het aangaan van een huurovereenkomst, toepassing te geven aan artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet.

1. Algemeen

In 2012 zijn de eerste bestemmingsplannen voor delen van Veghels Buiten (Oude Ontginning, Erpseweg Zuid) onherroepelijk geworden. In dat jaar zijn we als gemeente ook gestart met de grondverkoop in het gebied. Een groot deel van de gronden in het gebied waar gebouwd kan worden is in eigendom van de gemeente. In samenhang daarmee krijgen wij ook regelmatig de vraag of kopers van een kavel in Veghels Buiten ook een stukje van de aangrenzende agrarische grond mogen huren, om daar bijvoorbeeld een moestuintje te maken of een paard te laten lopen.

Om hierin een helder beleid te kunnen voeren, is deze notitie opgesteld. Daarnaast is deze notitie bedoeld op voor eenieder transparant en duidelijk vast te leggen wat er wel en wat er niet mag op de agrarische gronden in Veghels Buiten, die eventueel door de gemeente worden verhuurd of verpacht. Dat biedt tevens een basis om zo nodig handhavend te kunnen optreden.

2. Wat is de Groene Mal?

Met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Veghels Buiten is een transformatie van het landschap ten zuidoosten van Veghel in gang gezet. Dat is in het verleden al vaker gebeurd. Denk bijvoorbeeld aan de grootschalige ontginning van bossen en heiden in het begin van de vorige eeuw en de ruilverkaveling ten behoeve van de landbouw halverwege de twintigste eeuw.

In het Masterplan Veghel Zuidoost, dat in 2008 is vastgesteld, vormen de cultuurhistorie en landschappelijke structuur van het plangebied belangrijke aanknopingspunten voor de transformatie van Veghels Buiten tot woongebied. Het Masterplan gaat uit van een zogenoemde 'Groene mal', bestaande uit open landschappelijke eenheden, waarbinnen nieuwe woonbebouwing een plaats krijgt. Deze groene mal is gebaseerd op de ontstaansgeschiedenis en landschappelijke kenmerken van het gebied. In het westelijk deel van Veghels Buiten (Oude Ontginning) bestaat het landschap uit kleinschalige open weilanden met fragmenten gelaagde, opgaande begroeiing (coulissen) en kronkelige wegen met daarlangs verspreide bebouwing. In het oostelijke, grootschaliger gebied (Nieuwe Ontginning) wordt het landschap gevormd door een meer continu open agrarisch gebied met rechtlijnige beplante wegen (boomkamers) en slechts hier en daar agrarische bebouwing.

Binnen de groene mal zijn in het plan voor Veghels Buiten grotere en kleinere bebouwingsvlekken uitgespaard. De huizen worden gebouwd in clusters, minidorpjes in het groen. Net als vroeger de Brabantse gehuchten en buurtschappen. Er komen kleine en grotere buurtschappen, met elk een eigen identiteit. Allemaal liggen ze vrij in het landschap en midden in het groen. De situering van de nieuwe woonclusters is onder meer afgestemd op omgevingskenmerken, behoud van open ruimten, te behouden bedrijven en functies in het gebied, groene overgangen aan de randen, de ligging van onverharde wegen en de beoogde situering van locaties voor waterberging.

Voor een juiste balans tussen bebouwing en landschap wordt de landschappelijke structuur in Veghels Buiten bovendien nog verder versterkt. In de Oude Ontginning gebeurt dit onder andere door de nieuwe woonvlekken te omzomen met opgaande beplanting (bomen, houtwallen) en het zoveel mogelijk behouden van doorzichten in het gebied. In de Nieuwe Ontginning wordt door het toevoegen van bomenrijen een fijnmazige boomkamerstructuur aan het gebied toegevoegd.

→ **De Groene Mal is het ruimtelijke ordeningsprincipe voor Veghels Buiten**

3. Invulling en gebruik van de Groene Mal

De groene mal vormt de ruimtelijke basis en contramal voor de situering van de nieuwe woonbebouwing in Veghels Buiten. De groene mal is daarmee een onlosmakelijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdropzet van Veghels Buiten. Door de gecombineerde ontwikkeling van rood (bebouwing in kleinere buurtschappen) en groen (groene mal) krijgt het plangebied een duidelijke landschappelijke impuls die geënt is op de oorspronkelijke en huidige landschappelijke structuur van het gebied. De groene mal is daartoe als groen casco binnen het plangebied vastgelegd.

In de uitwerking van de bestemmingsplannen zijn regels opgenomen voor het gebruik van de gronden in de groene mal, met veelal een agrarische bestemming. Voor de inrichting en beheer van de groene mal zijn daarnaast de regels van de verschillende kwaliteitshandboeken van toepassing. Binnen de agrarische bestemming is enerzijds voorzien in voortzetting van het huidige agrarische gebruik en zijn daarnaast nieuwe gebruiksvormen zoals extensief recreatief medegebruik, water(berging) en natuur mogelijk. In de groene mal wordt de basis gelegd voor een gevarieerd groen landschap met een afwisseling van open ruimten, robuuste groenstructuren en doorzichten door dit transparante landschap.

Bij de situering van de nieuwe woonvlekken binnen Veghels Buiten is rekening gehouden met het handhaven van een aantal bestaande agrarische bedrijven. Deze bedrijven dienen, binnen de thans geldende milieucirkels, hun bedrijfsvoering ongehinderd te kunnen voortzetten. Het ligt voor de hand dat vrijkomende agrarische gronden in het plangebied, wanneer deze niet nodig zijn voor andere doeleinden, desgewenst aan deze agrarische bedrijven kunnen worden verpacht.

Daarnaast wordt binnen de groene mal ingezet op verbetering van de recreatieve mogelijkheden van het gebied. Naast het handhaven van bestaande recreatieve voorzieningen (o.a. volkstuintencomplex, paardensportterrein) is voorzien in de aanleg van langzaam verkeerroutes en extensieve recreatieve voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, bankjes en bijzondere elementen (bijv. kunstwerken). In de kwaliteitshandboeken die voor de hoofdplanstructuur en de eerste deelplannen zijn vastgesteld zijn diverse 'groene' gebruiksfuncties en landschappelijke structuren opgenomen die de komende jaren verder vorm zullen krijgen (zie bijv. de routestructuren blz. 33 van het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning). De ontwikkeling van Veghels Buiten gaat derhalve tevens gepaard met versterking van de groene (recreatieve) structuren. In de bestemmingsplannen zijn diverse regels opgenomen waaraan de inrichting en het gebruik van de gronden binnen de groene mal moeten voldoen.

→ Invulling van de Groene Mal waarborgt de kwaliteiten van Veghels Buiten
--

4. Verhuren of verpachten van gronden in de Groene Mal

Zoals vermeld in de inleiding van deze memo krijgen wij als gemeente regelmatig de vraag van (nieuwe) bewoners of agrariërs of zij agrarische gronden in Veghels Buiten van de gemeente mogen huren of pachten. Op hoofdlijnen wordt hierbij door ons de volgende insteek gevolgd.

- *Agrarisch gebruik*

Een deel van de gemeentelijke gronden in Veghels Buiten wordt verpacht aan de eigenaren van (huidige en voormalige) agrarische bedrijven binnen het plangebied. In de planopzet van Veghels Buiten is het altijd de bedoeling geweest om ruimte te laten voor het voorzetten van een aantal agrarische bedrijven. Indien grotere aaneengesloten agrarische percelen in het plangebied vrijkomen (o.a. door beëindiging van voortgezet gebruik), en wij die gronden zelf nog niet nodig hebben, worden deze als eerste voor liberale pacht aan de huidige agrariërs in het gebied aangeboden. Het doorverhuren aan andere gebruikers wordt daarbij door ons zoveel mogelijk tegengegaan.

- *Recreatief medegebruik*

In de bestemmingsplannen voor Veghels Buiten is op een aantal agrarische gronden een aanvullende aanduiding op de plankaart opgenomen, die bepaalde vormen van recreatief medegebruik mogelijk maakt. Voorbeelden hiervan zijn enkele terreinen aan de Beukelaarstraat die in gebruik zijn als volkstuinencomplex respectievelijk paardensportterrein. Dit gebruik vinden we passen binnen de groene mal van Veghels Buiten. Een ander voorbeeld van passend gebruik zijn een aantal kunstwerken in het gebied, zoals de Groene Ontmoeting die gebruikt kan worden voor muziek- en theatervoorstellingen en de komst van een beeldentuin aan de Kruigenstraat.

Naast deze specifieke gebruiksvormen is er binnen de agrarische bestemming volop ruimte aanwezig voor de realisatie van extensieve recreatieve routes (wandel-, fiets- en ruiterspaden). De komende tijd zal een deel daarvan verder vorm krijgen en worden de eerste routes gerealiseerd.

- *Particulier gebruik*

Een derde gebruiksvorm van gronden in de groene mal is het gebruik van kleinere percelen, al dan niet direct grenzend aan de eigen tuin, door huidige en nieuwe bewoners in het gebied. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan hobbymatig agrarisch gebruik (o.a. moestuin, boomgaard), het extensief houden van dieren (bijv. pony, schapen, kippen, bijen), gebruik als natuurlijke speelplaats of voor het inzaaien van natuurlijke bloemenmengsels. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van dit gebruik is niet toegestaan. Zoals de agrarische bestemming van deze gronden voorschrijft is het nadrukkelijk niet de bedoeling om deze gronden bij de siertuin van de woning te betrekken en daarvan één geheel te maken. Die tuin maakt onderdeel uit van de woonbestemming en heeft derhalve een andere functie.

De essentie ten aanzien van gronden in de groene mal van Veghels Buiten is dat deze verhuurd of verpacht kunnen worden mits het gebruik ervan en het beeld dat daar het resultaat van is een landelijk, natuurlijk of agrarisch karakter heeft. Verder is het van belang dat de grond die aan particulieren verhuurd wordt niet aan het zicht wordt onttrokken. Het moet als het ware ook visueel 'openbaar' zijn. Conform de regels en vereisten uit bestemmingsplannen en kwaliteitshandboeken gelden er diverse voorwaarden voor het gebruik van de gronden, de inrichting van randen en het oprichten van bouwwerken op agrarische gronden die aan particulieren (maar ook aan agrariërs) worden verhuurd of verpacht. Ter verduidelijking is in het schema op de volgende bladzijde een overzicht opgenomen van dingen die wel en die niet mogen op agrarische grond die aan particulieren wordt verhuurd. Op de pagina's daarna is een en ander ook in beelden toegelicht.

5. Voorwaarden verhuur grond aan particulieren

Afsluitend wordt in deze paragraaf, als aanvulling op het voorgaande, een overzicht gegeven van de belangrijkste contractuele voorwaarden die gelden bij het verhuren van agrarische grond aan particulieren in Veghels Buiten:

- Er wordt een huurovereenkomst voor 1 jaar aangegaan;
- In principe is jaarlijkse verlenging van de huurovereenkomst mogelijk. De gemeente is hiertoe echter op geen enkele wijze verplicht;
- De huurder is verplicht de grond te gebruiken conform de bestemming 'Agrarisch';
- De huurder mag de gehuurde grond niet aan derden afstaan of doorverhuren;
- Bomen, houtwallen, greppels, sloten en afrasteringen dienen gehandhaafd te blijven. Dat is ook van toepassing op de groene rand met waterberging rondom de erven in Veghels Buiten;
- De gemeente behoudt nadrukkelijk zelf het recht om te bepalen hoe zij de gronden direct grenzend aan particuliere erven of aan de verhuurde gronden wil gebruiken;
- Bij beëindiging van de overeenkomst dient het perceel vrij van bouwsels en overige restanten van het gebruik te worden opgeleverd;
- De huurprijs voor 2017 bedraagt € 0,20 p/m². Jaarlijks zal een verhoging van de huurprijs per m² plaatsvinden, conform de uitgangspunten uit de Nota Grondbeleid.

CATEGORIE	WAT MAG WEL	WAT MAG NIET
GEBRUIK VAN DE GROND	Hobbymatig agrarisch gebruik, zoals: • Moestuin • Boomgaardje Extensief houden van dieren, zoals: • Paard, pony, schapen, geiten • Kippen • Bijenteelt Een poel zou daarbij kunnen passen Natuurlijke inrichting/gebruik: • Natuurlijke speelplaats • Natuurlijke bloemenmengsels	Bosperceeltjes (voorkom verkleining van de schaal van het landschap) Intensief gebruik zoals: • Boomteelt (kerstbomen, taxus, etc.) • Kassen • Dierenhouderij, manege e.d. Commerciële teelt bij verhuur aan particulieren/ burgers Intensieve inrichting/gebruik, zoals: • Speeltuin (met bouwwerk) • Strak gemaaide gazons • Gronden met de aanduiding waterberging beplanten en/of sloten of greppels dempen
RANDEN	Functioneel en eenvoudig uitgevoerde rasters en hekwerken: • Houten of stalen staander met daartussen opgespannen materiaal (lint, schrikdraad, staaldraad) • Simpele houten hekwerken van maximaal 2 planken, max. 1,5 m hoog, transparant uiterlijk Beplanting van de randen, mits zicht op percelen behouden blijft: • Inheemse, in het gebied passende beplanting • Wild groeiende haag van 1,20 m hoog kan dus	Zware rasters en hekwerken, zoals: • Dichte en opvallende (gekleurde, geverfde) afrasteringen • 'HERAS' hekwerken • Tuinafrasteringen, schuttingen e.d. Hoge, dichte en/of niet-natuurlijke beplanting: • Beplanting boven ooghoogte (1,50m) • Coniferen en andere dichte, uitheemse beplanting • Siergewassen die in tuinen thuis horen
BOUWWERKEN	Kleinschalige schuilgelegenheden voor dieren: • Maximaal 12 m² groot en 2,40 m hoog • Maximaal 1 per 10.000 m² grond • Schuilgelegenheden zijn minimaal aan 1 zijde open en uitgevoerd in hout • Schuilgelegenheden alleen in de rand van het perceel • Waar mogelijk is koppeling van bouwsels mogelijk	Gebouwen en bouwwerken die niet passen in open agrarisch gebied c.q. die thuis horen binnen een bouwblok, zoals: • Schuren en stallen • Paardenbak • Kassen, kweekbakken en tunnels • Verlichting en reclame

U wilt een stukje van Veghels Buiten huren?

Wat willen we wel

Gebruik van de grond

Hobbymatig agrarisch gebruik

Houden van dieren

Natuurlijke speelplaats

Bloemenmengsels

Peppelaanplant



Peppelaanplant



Boomgaard



Boomgaard



Moestuין



Moestuijn



Bijen-eelt



Dieren bij een pool



Houden van dieren



Natuurlijke speelplaats



Bloemenmengsels



Bloemenmengsels



U wilt een stukje van Veghels Buiten huren?

Wat willen we wel

Randen en Bouwwerken

Hekwerken

Bepanting van randen

Schuilgelegenheden

Hekwerk: Houten of stalen staanders



Hekwerk: Houten of stalen staanders



Hekwerk: Simpele houten hekwerken



Hekwerk: Simpele houten hekwerken



Bepanting: Inheems



Bepanting: Inheems



Bepanting: Wild groeiend



Bepanting: Wild groeiend



Bouwwerken



Bouwwerken



Bepanting: Wild groeiend



Lage haag



U wilt een stukje van Veghels Buiten huren?

Wat willen we niet

Gebruik van grond

Randen

Bouwwerken

Bospaer



Opvallende randen



Commerciële teelt



Boomteelt



Strak gemaakte gazons



Uitbreidende beplanting



Kassen



Speeltuin



Gekleurde hekken



HERAS



Grote Bouwwerken



opvallende hekken

