



Stedennetwerk Stadslandbouw

OVERZICHT PROCEDURES STADSLANDBOUW

Deze factsheet bevat een kort en praktisch overzicht met tips voor gemeenten hoe stadslandbouw in planologisch-juridische zin mogelijk kan worden gemaakt.

Waarom het slagen van stadslandbouw noodzakelijk is

In Nederland kennen we al vrij lang de zogeheten volkstuin waar stadsbewoners eigen groenten verbouwen en planten kweken. Stadslandbouw omvat echter meer. Het is een omslag in denken over de algemene voedselproductie door meer lokaal en regionaal voedsel te produceren, te consumeren en te verkopen.

Landbouw wordt meestal geassocieerd met het platteland. Stadslandbouw onderscheidt zich van de klassieke landbouw doordat het bewust interactie zoekt met de stad. Het is op allerlei manieren mogelijk om ook in een stedelijke omgeving in de stad of stadsrand- gewassen te verbouwen, vissen te kweken of dieren te houden, zoals kippen, ten behoeve van de voedselproductie van de lokale bevolking. Dit kan op een kleinschalig wijze via een dakterras, balkon of volkstuin, maar ook op een meer professionele en commerciële manier, zoals op landbouwgronden van boerderijen aan de rand van de stad of op voormalige industriële gronden. Een vast concept bestaat niet voor stadslandbouw.

Om stadslandbouw ook in Nederland te laten slagen is het van belang dat het aantrekkelijk gemaakt wordt voor initiatiefnemers en dat het op de politieke agenda wordt gezet. Behalve de potentiële voordelen voor de volksgezondheid en milieu, valt er voor gemeenten ook sociale winst te behalen. Stadslandbouw kan mensen met verschillende achtergronden ook met elkaar verbinden en de sociale cohesie bevorderen binnen een wijk. Verder kan een stadswijk aantrekkelijker en leefbaarder worden door stadslandbouw op te nemen in nieuwe en bestaande woonwijken.

Welke problemen initiatiefnemers van stadslandbouw bij gemeenten ondervinden

Vanwege de financiële crisis worden steeds meer gemeentelijke gronden die gereserveerd waren voor woningbouw of andere bouwprojecten ingezet voor stadslandbouw. Dat is een positieve ontwikkeling. In de praktijk wordt door de gemeente meestal toestemming gegeven via een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 5 jaar. Nog afgezien van de juridische onzekerheid¹ van deze tijdelijke omgevingsvergunning, is deze periode meestal ook te kort om een levensvatbaar project van de grond te krijgen. Banken of andere financieringspartijen verlangen zekerheid over het te financieren project voor een wat langere termijn. Die zekerheid kan een tijdelijke omgevingsvergunning niet geven.



¹ Of een project in een tijdelijke behoefte voorziet is in de praktijk juridisch lastig te onderbouwen, zie ABRIS 17 maart 2010, LJN: BL7724.





Welke oplossingen zijn er om projecten voor stadslandbouw meer zekerheid te geven?

1. Globaal bestemmingsplan

Een bestemmingsplan heeft voor een gemeente meestal een programmatisch doel. Voor een periode van maximaal 10 jaar worden de bestemmingen vastgelegd van de aanwezige gronden en de (op te richten) bouwwerken in een plangebied. Een bestemmingsplan geeft richting en zekerheid aan grondeigenaren, hoewel dat laatste aspect in een bepaalde zin een illusie is. De omgeving is vrijwel altijd in beweging.

In de huidige crisistijd is het niet aan te raden een bestemmingsplan op te stellen dat gedetailleerd vastlegt wat wel en niet is toegestaan. Veel bouwplannen worden momenteel in de ijskast gezet. Om snel te kunnen schakelen zijn bestemmingen gewenst waar meerdere functies mogelijk zijn, zoals woningen en stadslandbouw. Stadslandbouw wordt dan opgenomen als integraal onderdeel van het woningbouwproject. Vooruitlopend op het vertraagde woningbouwproject kan dan alvast het stadslandbouwproject ontwikkeld worden, zonder dat het de beoogde woningbouw frustreert.

Tip: leg een definitie vast van stadslandbouw in de planregels van het bestemmingsplan, zodat er geen stadslandbouwprojecten kunnen ontstaan die strijd op kunnen leveren met de toekomstige (woning) bouwplannen.

Voorbeeld van een mogelijke omschrijving voor stadslandbouw in een bestemmingsplan: alle activiteiten die betrekking hebben op het telen van voedsel, het kweken van vissen en het houden van dieren in een stedelijke omgeving, bedoeld voor lokale consumptie of verkoop, al dan niet uit commercieel oogpunt. Ook onderwijsactiviteiten over stadslandbouw kunnen deel uitmaken van de activiteiten voor stadslandbouw.

Afhankelijk van de locatie kan de definitie worden aangepast, zodat er in een stadsrandzone andere mogelijkheden zijn dan in de stad.

wettelijke grondslag: artikel 3.1 Wro

duur: de formele procedure duurt 26 weken. Dit is exclusief voorbereidingstijd en beroep.

bevoegd gezag: gemeenteraad.

voordeel: een bestemmingsplan geeft financiers zekerheid voor een periode van 10 jaar.

nadeel: de lange voorbereidingstijd en procedure.
Frequentie van vergaderingen van gemeenteraad (1x per 4 of 6 weken).





Stedennetwerk Stadslandbouw

2. *Omgevingsvergunning voor een project met voorwaarden (uitgebreide procedure)*

Zoals hiervoor werd opgemerkt is het in juridische zin lastig om de tijdelijke behoefte voor een project aan te tonen bij een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 2.23 Wabo. Om toch afspraken te kunnen maken voor een bepaalde periode, kan een project-omgevingsvergunning worden verleend voor die periode voor het afwijken van het bestemmingsplan. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Hoewel deze omgevingsvergunning van een ander jasje is voorzien – het woordje tijdelijk ontbreekt in de titel – moet er ook hier op gelet worden dat bij eventuele bezwaren de zwaardere motivering met betrekking tot de tijdelijkheid kan gelden.

wettelijke grondslag: artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

duur: max. 26 weken.

bevoegd gezag: college van b&w

voordeel: een omgevingsvergunning voor een project geeft meer zekerheid aan initiatiefnemers en financieringspartijen, omdat het woord 'tijdelijk' ontbreekt in de titel. College van b&w vergadert vaker dan de gemeenteraad

nadeel: afhankelijk van de grootte van het project, eventuele zienswijzen (bezwaren) de lange voorbereidingstijd en procedure.

NB: zodra het bestemmingsplan wordt vervangen door het omgevingsplan, zal ook dit factsheet aangepast worden.

3. *Privaatrechtelijke overeenkomst*

Indien de gemeente grondeigenaar is kunnen partijen (initiatiefnemer en gemeente) vooraf afspraken maken via een privaatrechtelijke overeenkomst over de duur van het stadslandbouwproject. Voorbeelden zijn de huur- of pachtovereenkomst. Na afloop van de tijdelijke periode kan beëindiging worden afgedwongen of kan ontruiming worden gevorderd.

wettelijke grondslag: Burgerlijk Wetboek.





CONCLUSIE EN PRAKTISCHE TIPS VOOR DE PRAKTIJK

De meeste zekerheid voor een initiatiefnemer geeft een bestemmingsplan. Het is dan belangrijk om globale bestemmingsplannen op te stellen, zodat er meerdere functies mogelijk zijn. Zorg dat er in elk geval een deel Groen in voorkomt. Zowel voor financieringspartijen als voor initiatiefnemers van stadslandbouwprojecten is een periode van 10 jaar prettig. Nadeel is de relatief lange voorbereidingstijd.

Om op kortere termijn stadslandbouwprojecten mogelijk te maken biedt de uitgebreide omgevingsvergunning perspectief. Indien de gemeente grondeigenaar is kunnen met een privaatrechtelijke overeenkomst, afspraken worden gemaakt voor de duur van het project.

Zoals hiervoor vermeld biedt het huidige juridische systeem mogelijkheden om stadslandbouwprojecten juridisch-planologisch mogelijk te maken. Als gemeente is het belangrijk om vooraf een inschatting te maken over mogelijke reacties van de omgeving (zienswijzen en bezwaren). Ook is van belang om de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving in te schatten, zoals verkeersaantrekkende werking of mogelijke overlast voor de buurt. Reacties kunnen al worden gepeild door bijvoorbeeld het plan voor inspraak 2 weken ter inzage te leggen. Het voordeel van een extra inspraakronde is dat er al wat 'kou uit de lucht' kan worden gehaald.

Komen er geen reacties binnen en worden er evenmin reacties verwacht dan kan de procedure gestart worden. Dit betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Na die termijn kan de omgevingsvergunning verleend worden. Afspraken over de tijdelijkheid van het project kunnen worden geregeld via de privaatrechtelijke overeenkomst. Daarvoor gelden geen beperkingen voor de duur van de overeenkomst.

Verder is het van belang om binnen de gemeente goede afspraken te maken over de route die aanvragen voor het gebruik van terreinen voor stadslandbouw afleggen. Het beste kan aangesloten worden bij procedures voor bouwaanvragen.

Colofon

Deze factsheet is samengesteld door De Omgevingsjurist
www.omgevingsjurist.nl

Mede mogelijk gemaakt door:

Stedennetwerk Stadslandbouw
www.stedennetwerkstadslandbouw.nl

De Lokale Klimaatagenda van het ministerie van Infrastructuur en Milieu
www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/lokaal_klimaatbeleid/lokale-klimaatagenda/informatie/

Vormgeving: Caroline Verhoeven - Poelhekke

