

Bijlage 3, beoogd beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied

Inleiding

We zien in toenemende mate dat er allerlei initiatieven ontstaan in vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Initiatieven die niet passen binnen het huidige beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing dateert van 22 februari 2011 en is overgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. Tot voor kort stond de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in het teken van optimisme en economische groei. Intussen is de wereld om ons heen veranderd.

Ingegeven door de zoektocht naar ruimte voor nieuwe economische dragers (duurzaamheids-initiatieven zoals windmolens, zonneparken), de stikstofcrisis en de energiecrisis maken dat ons buitengebied transformeert.

Daarbij zijn we als gemeente minder goed in staat om starters en lokale bedrijven te faciliteren (een van de programmadoelen uit de kaderstelling Ruimte en Economie). Dit is mede ingegeven door de schaarse ruimte op onze industrieterreinen en de beperkende regels op VAB-locaties.

Bovenstaande vraagt om een aantal zaken vanuit gemeentelijk beleid. We werken hard aan de uitbreiding van onze bedrijventerreinen, maar we zien ook dat het nodig is ons huidige VAB-beleid na ruim tien jaar weer te actualiseren. Deze notitie is aanzet daartoe.

Wat is een VAB?

VAB staat voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit zijn voormalig agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkvael, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Om te voorkomen dat deze gebouwen verpauperen en ondermijning tegen te gaan, worden er voor deze locaties ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden geboden. Dit is mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Het VAB beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkvael/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is. Omdat de bedrijfswoning binnen de nieuwe bestemming, zoals een bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning blijft, blijft er een koppeling tussen de woning en het nieuwe bedrijf. Dat betekent dat degene die het bedrijf heeft, ook in de woning woont.

Indien een VAB locatie verkocht wordt aan een burger, en de agrarische bestemming nog aanwezig is, kan er gebruik gemaakt worden van de VAB regeling. Het gaat immers om kwaliteitswinst, dus het maakt ruimtelijk gezien niets uit wie (huidige eigenaar of nieuwe eigenaar) er zorgt voor de kwaliteitsverbetering.

Beleid vrijkomende agrarische bebouwing 2011

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing maakt herinvulling met niet-agrarische functies mogelijk. In het bebouwingslint en de zone in de nabijheid van kernen is ten aanzien van herinvulling voor niet agrarisch verwante bedrijven meer mogelijk dan in het overige buitengebied. In deze zones heeft wonen het primaat en is een menging van functies acceptabel. Het in 2011 vastgesteld beleid heeft als doel:

- Ruimte voor ontwikkeling met oog voor kwaliteit: Realiseren van kwaliteitsverbetering door afname van bebouwing in het buitengebied;
- Verloedering van het buitengebied tegengaan;
- Ontwikkelingen stimuleren.

Het realiseren van kwaliteitsverbetering in het buitengebied door afname van bebouwing heeft in het verleden met name plaatsgevonden door toepassing van de sloopbonusregeling. Er is maar zeer beperkt gebruik gemaakt van de VAB regeling met als doel vrijkomende bebouwing te hergebruiken voor een niet agrarisch bedrijf. Dit komt enerzijds omdat de mogelijkheden voor het vestigen van een ander bedrijf beperkt zijn (niet agrarisch verwante bedrijven mogen alleen in een bebouwingslint). Om te bepalen welke bedrijven er in een VAB gevestigd mogen worden, is een lijst van referentiebedrijven opgesteld. Uitgangspunt hierbij was maximaal (milieu)categorie 1 en 2 bedrijven. Dit betreft (vaste) opslag en stalling voor caravans / campers.

Verder is de voorwaarde dat degene die het bedrijf heeft ook in de woning moet wonen beperkend. Hierdoor heeft er onvoldoende kwaliteitsverbetering plaatsgevonden.

Verwachting leegstand buitengebied

Er is op dit moment al sprake van behoorlijke leegstand en de verwachting is dat deze verder zal toenemen doordat meerdere agrarische bedrijven mede als gevolg van de stikstofcrisis en energiecrisis gaan stoppen binnen afzienbare tijd. Vanwege het slecht economisch perspectief ontbreekt het aan bedrijfsopvolgers dan wel kopers.

Ook zal een aanzienlijk deel van de huidige agrariërs stoppen vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

In 2014 voorspelde Alterra al in haar rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' dat de oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing in onze gemeente tot 2030 op kan lopen tot 24 hectare. Waarbij de verwachting is dat 50% van deze bebouwing geen nieuwe functie kan krijgen. De oude bebouwing is vaak niet functioneel, blijvers willen nieuwbouw en starters hebben vaak geen geld om de oude bebouwing te slopen.

De problematiek rondom de toename van het aantal stoppers en de toenemende leegstand is meer dan een ruimtelijke opgave. Agrariërs hebben hun pensioen van oudsher 'belegd' in de waarde van de bedrijfskavel en de agrarische gebouwen. Als deze onverkoopbaar wordt dan heeft dat effect op het inkomen en het welzijn van een deel van gestopte agrariërs. Stoppers kunnen na verloop van tijd in financiële problemen komen. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat dit voor veel stoppers het geval is. Brede sociaal-maatschappelijke problemen in het landelijk gebied liggen dan op de loer. De aanpak van leegstand vraagt dan ook om een meer integrale benadering, waarbij een oplossingsrichting moet worden gezocht in een brede coalitie van stakeholders en een pallet aan instrumenten. Het instrument wonen (zie de "win-win regeling") kent ook zijn beperkingen (regionale afspraken, impact op de bedrijfsvoering agrariërs in het buitengebied en het ontbreken van voorzieningen in het buitengebied).

Zoals gezegd is er een pallet aan instrumenten nodig om het probleem en de gevolgen van leegstaande agrarische bebouwing aan te pakken. Niet enkel de leegstand in het buitengebied neemt toe. We zien een tegenstelde beweging in onze kernen en op de bedrijventerreinen, waar de ruimtedruk steeds groter wordt. Dit maakt dat we het VAB beleid willen verruimen, met als primaire doel een kwaliteitsverbetering in het buitengebied te bewerkstelligen en om onze doelen uit de kaderstelling invulling te geven.

Verruiming VAB beleid

De verruiming van het VAB beleid heeft tot doel minder beperkend te zijn voor nieuwe bedrijvigheid niet agrarisch verwant. In dit kader willen we dan bedrijven toestaan uit (milieu)categorie 3. Dit zijn bijvoorbeeld timmerbedrijven, lasbedrijven, loodgietersbedrijven e.d. In het huidige beleid is dit enkel milieucategorie 1 en 2 (stalling voor caravans / campers en/of (vaste) opslag).

Aanvullend hierop gelden daarbij de volgende voorwaarden:

- Er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- Er mag geen handelsbedrijf gevestigd worden;
- Er mag geen logistiek bedrijf gevestigd worden;
- We houden vast aan maximale bouwvolumes;
- We houden in het beoogde beleid niet meer vast aan bebouwingslinten of kernrandzones. Dat wil zeggen dat herontwikkeling van een VAB locatie over het gehele buitengebied is toegestaan, mits de herontwikkeling geen belemmering vormt voor andere reeds bestaande functies in het buitengebied (agrarische activiteiten, natuur, water etc).

Indien er een bedrijf wordt gevestigd, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming en is de woning een bedrijfswoning.

De (bedrijfs)gebouwen mogen alleen door degene die in de bijbehorende (bedrijfs)woning woont, gebruikt worden. Dat geldt overigens ook voor bestaande gebouwen.

Indien de eigenaar de (bedrijfs)gebouwen niet zelf gebruikt, mag hij/zij deze verhuren aan maximaal één ander persoon. Het is dus niet toegestaan om de bedrijfsgebouwen of bijgebouwen te verhuren aan meerdere personen. Voorop blijft staan dat de eigenaar zelf altijd in de bedrijfswoning woont. De koppeling tussen bedrijf en de woning (en de sociale controle) blijft op deze manier dus bestaan.

De VAB locaties in het buitengebied mogen geen concurrentie worden voor de bedrijventerreinen. Daarom blijft de maximaal nieuw te bouwen inhoud 50% van de te slopen bebouwing (inhoud). Onder

deze maximale her te bouwen inhoud valt ook het verbouwen van bestaande stallen, waarbij het volume van de betreffende stal toeneemt. Een uitzondering hierop zijn de glastuinbouwlocaties. Dit zijn over het algemeen locaties met grote bouwvlakken, waardoor de 50% regel veel te ruim is voor nieuw te bouwen opstallen. Een dergelijke locatie vereist maatwerk.

Voor het oprichten van een nieuw gebouw houden we verder vast aan de in 2011 gestelde voorwaarden. Dit betekent dat we de volgende voorwaarden verbinden aan nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied:

1. nieuwbouw is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een (bedrijfs)woning aanwezig is;
2. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven;
3. er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing;
4. er mag maximaal 50% van de te slopen bebouwing aan inhoud (m³) worden teruggebouwd dan wel worden toegevoegd aan bestaande bebouwing (muv glastuinbouw, dit betreft maatwerk);
5. het gebouw mag niet plat worden afgedekt;
6. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
7. overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd;
8. het nieuwe of vergrote gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van kwalitatief hoogwaardig materiaal;
9. het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht;
10. het onbenutte bouwvlak verval, dus het bouwvlak moet worden verkleind;
11. er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
12. in een (anterieure) overeenkomst wordt vastgelegd dat de oude gebouwen gesloopt worden;
13. er mogen bedrijven tot categorie 3.1 gevestigd worden die in 'Bijlage 1: referentielijst van bedrijven' genoemd zijn, of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn;
14. er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking;
15. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
16. er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan;
17. er mag geen logistiek bedrijf gevestigd worden;
18. er mag geen handelsbedrijf gevestigd worden;
19. het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is van toepassing;
20. er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie