

Datum

13-1-2021

Onderwerp

Visie voor het VAB beleid

Uw kenmerk

PVE

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Vraagstukken rondom Voormalige Agrarische Bedrijven en daarmee samenhangend Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) waren, zijn en blijven een actueel thema in de gemeente Oss. In de aanloop naar de vaststelling van het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied 2020 heeft de gemeenteraad in de Opiniecommissie Ruimte van 17 januari 2019 gesproken over de huidige aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarbij ging het gesprek onder andere over de rol van de gemeente in de VAB-aanpak en de inzet van het instrumentarium dat daarbij hoort. Dat is uitgediept in de opinienota VAB-beleid en besproken tijdens de Opiniecommissie Ruimte van 8 oktober 2020.

Tijdens de bespreking bleek dat de geschetste analyse van de VAB-problematiek binnen de Opiniecommissie breed wordt herkend en dat er draagvlak is voor het geschetste richtinggevend kader en het in te zetten instrumentarium. Benadrukt werd om de kansen te benutten die VAB's bieden voor koppeling aan andere opgaven en voor innovatie. In dat verband werd aangedrongen op actieve grondpolitiek. Daarnaast werden diverse andere aandachtspunten meegegeven zoals het gesprek aangaan over lege vergunningen, inbedding in de aanpak van ondermijning, een sloopfondsbijdrage vormen uit nieuwbouw. Het belang van contacten met stakeholders werd benadrukt. En ten aanzien van het agrarisch loket werd gepleit voor een actievere en initiërende rol. Al deze input is verwerkt in de nu voorliggende beleidsnota. Deze is bijgevoegd als bijlage 1.

Welk resultaat willen we bereiken?

In het VAB-beleid is vastgelegd wat onze rol en ons handelingsperspectief is met betrekking tot VAB-vraagstukken. Het geeft aan waar wij als gemeente de focus op leggen en wat onze rollen zijn, afhankelijk van de maatschappelijke opgave. Daarnaast is het een richtinggevend kader voor nieuwe ontwikkelingen en schets het de perspectieven voor transformatie en herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De nota geeft inzicht in het veranderende VAB-vraagstuk.

Er zullen de komende jaren nog veel agrarische bedrijven vrijkomen (zie argument 1.3). Veel vrijkomende, leegstaande agrarische bedrijfslocaties waren voorheen vaak kleinere karakteristieke erven in de kernrandzone met de potentie van aantrekkelijke woon en/of werklocaties. Steeds vaker echter gaat het om grotere bedrijven met gebouwen die zich niet

meer lenen voor de huidige gangbare vormen van hergebruik zoals wonen of niet-agrarische bedrijvigheid.

1.2 Ons beleid tot op heden is op veel plekken passend geweest en heeft tot weinig knelpunten geleid. Echter gezien het veranderende aantal en karakter VAB-locaties (zie argument 1.1) is het goed om kritisch naar onze rol en instrumentarium te kijken.

Het herbestemmingsbeleid tot op heden is erop gericht geweest om bij omschakeling en functieverandering belemmering voor blijvende agrarische bedrijven te voorkomen en bij transformatie naar gevoelige functies (zoals een woning op een voormalige veehouderijlocatie) oog te hebben voor een goed woon- en leefklimaat. Dat is in veel gevallen gelukt. Maar daarbij is vaak niet de discussie gevoerd over onze rol als gemeente en de positie van het VAB-vraagstuk in de totale transitie van de landbouw. Dat wordt met het nu voorliggend beleid wel gedaan.

1.3 We verwachten dat de komende 10 jaar zo'n 100 agrarische bedrijven zullen stoppen

De gemeente Oss kent ruim 400 agrarische bouwpercelen. Een groot deel daarvan zijn veehouderijbedrijven. Kenmerkend voor de gemeente Oss is dat van die veehouderijbedrijven het overgrote deel (circa 2/3^e) melkveebedrijven zijn. Dit schept een ander perspectief voor de ontwikkeling van de agrarische sector in Oss dan in veel andere Noordoost Brabantse gemeenten. Er zal behoefte blijven bestaan aan agrarische gronden, niet aan bedrijfslocaties en huiskavels. Van de bijna 350 veehouderijbedrijven met een agrarisch bouwblok moeten er ruim 250 bedrijven tussen nu en 2024 (en in sommige gevallen eigenlijk per direct) beslissen of ze gaan investeren in emissiearme systemen of dat ze stoppen. De verwachting is dat circa 1/3 zal besluiten te stoppen. Dus binnen nu en 2024 zullen naar verwachting bijna 100 agrarische bedrijven in Oss stoppen.

1.4 De nota verankert de rollen die we als gemeente pakken in het VAB-vraagstuk.

Op basis van de behandeling van de opinienota tijdens de Opiniecommissie ruimte van 8 oktober 2020 komen we tot een pallet van rollen op basis van het schema "rollen van de overheid in samenwerking met de energieke samenleving". Afhankelijk van de maatschappelijke opgave en de mate waarin de markt het vraagstuk zelf oppakt, pakken we onze rol.

1.5 Onze inzet en rol is mede afhankelijk van het publieke belang en de maatschappelijke opgave.

We benaderen het VAB-vraagstuk met het oog op kansen en mogelijkheden die het biedt, onder andere ter ondersteuning van de transitie van de landbouw en de vitaliteit van het buitengebied. Het oppakken van een VAB-vraagstuk is in eerste aanzet een opgave voor de eigenaar, maar als de opgave het belang van de eigenaar overstijgt en er sprake is van een publiek/maatschappelijk belang pakken we als gemeente onze rol. De centrale maatschappelijke opgaves zijn daarbij de vitaliteit van het buitengebied, zorgen voor een goed woon- en leefklimaat en een goed ondernemersklimaat, zuinig zijn op onze agrarische bouwpercelen en het voorkomen en aanpakken van ondermijning.

1.6 Vanuit onze rolbepaling zetten we in op een concreet pakket instrumenten en maatregelen.

De nota geeft aan welk instrumentarium we inzetten in het VAB-vraagstuk. Daarbij wordt onder andere genoemd een gebiedsgericht afwegingskader, een instrumentarium voor herbestemming en functieverandering, koppelkansen, eenvoudigere procedures, inzet van netwerk en aandacht voor sociaal maatschappelijke vraagstukken en ondermijning.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 We zijn terughouden in het naar ons toehalen van verantwoordelijkheid.

Het is en blijft in eerste aanzet primair de verantwoordelijkheid van de stoppende agrariër om zijn eigen VAB-vraagstuk op te pakken. Een lege stal is immers niet in alle gevallen direct een maatschappelijk probleem en een agrarisch ondernemer moet ook zelf rekening houden met het moment van bedrijfsbeëindiging. Zodra het publieke belang toeneemt en de maatschappelijke opgave de individuele opgave overstijgt, wordt de rol van de gemeente groter.

1.2 Er komt geen gebiedsmakelaar of buitengebied manager vanuit de gemeente.

Tijdens de opiniecommissie is gesproken over de inzet van een "makelaarsfunctie" binnen de gemeentelijke organisatie. Dit vinden wij niet verstandig. We gaan als gemeente niet "vraag en aanbod" naar sloopmeters en vereveningsmogelijkheden bij elkaar brengen of hierin bemiddelen. Dit leidt tot onduidelijkheid over rollen en bevoegdheden en wringt met onze wettelijke taken. Als hier behoefte aan is, is het aan de sector zelf om hierin te voorzien.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën.

Met de vaststelling van het beleid zijn geen financiële consequenties verbonden.

b. Communicatie.

De opinienota is besproken met de provincie en ZLTO. Het nu voorliggende beleid is in lijn met de uitgangspunten van de opinienota.

c. Uitvoering.

Na vaststelling van het beleid zal het College het instrumentarium voor herbestemming en functieverandering verder uitwerken binnen de kaders van het beleid.

d. Overlegd met.

De opinienota is besproken met de provincie en ZLTO.

Samenvatting

Op 8 oktober 2020 is de opinienota VAB's besproken in de Opiniecommissie. Op basis van deze bespreking is de opinienota vertaald naar de nota "Beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Bedrijfsbebouwing. Visie en aanpak." Hierin bepalen we ook onze rol en geven we aan welke instrumenten we inzetten bij VAB-vraagstukken. In de praktijk moet dit tot leven komen. In maatwerk. Daarbij zijn we gebonden aan beleidsmatige kaders die door de gemeenteraad op allerlei terreinen zijn bepaald. Zoals geschetst zijn deze volop in beweging. Waar mogelijk werken wij oplossingsgericht mee aan initiatieven vanuit de geest van de Omgevingswet. Met steeds als vertrekpunt dat het aan de eigenaar is om te bepalen hoe hij met zijn VAB om wil gaan. En waarbij wij het individuele belang wegen binnen het algemeen belang.