Beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Bedrijfsbebouwing

Visie en aanpak



Gemeente Oss, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

Versie definitief, 13 januari 2020

1. Aanleiding en achtergrond

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. Daarin hebben wij van gedachten gewisseld over twee samenhangende Opinienota's:

- De visie op de transitie van de landbouw in Oss die zich richt op het toekomstperspectief van de agrarische sector;
- Ons VAB-beleid dat zich richt op de vraag hoe wij in onze gemeente om willen gaan met vrijstaande of vrijkomende agrarische bebouwing.

Hoewel zij verweven zijn, zien wij deze wel als onderwerpen van verschillende aard, ook vanuit de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarom leggen wij het beleid vast in twee verschillende nota's.

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. Deze input is verwerkt in deze nota.

1.1 Opzet van het beleid.

We stellen de maatschappelijke opgave centraal. Ons vertrekpunt is niet het probleem van een eigenaar noch het middel herbestemming, maar het doel: de vitaliteit van ons buitengebied. Met nadrukkelijk ook aandacht voor aspecten zoals veiligheid, gezondheid, de kwaliteit van het landschap, risico's van ondermijning en koppelkansen.

In hoofdstuk twee beschrijven we de ontwikkeling van de agrarische sector en het veranderende vraagstuk en in hoofdstuk drie vertalen we dat naar de Osse context. Daarna

bekijken we hoe het VAB-vraagstuk zich de komende jaren zal ontwikkelen (hoofdstuk vier). In hoofdstuk vijf bekijken we welke rol we pakken als gemeente in het VAB-vraagstuk en in hoofdstuk zes vertalen we de rollen naar de instrumenten.

2. Ontwikkeling van de agrarische sector en het veranderende VAB-vraagstuk.

2.1 Ontwikkeling van de agrarische sector.

De agrarische sector is in transitie naar een meer duurzame, toekomstbestendige en volhoudbare sector. Dat heeft ingrijpende gevolgen en leidt tot grote politiek-maatschappelijke commotie. Gegeven de ontwikkeling van de agrarische sector zoals beschreven in de visie "De toekomst van de landbouw in Oss" (hierna: visie Landbouw) is de verwachting dat een fors aantal ondernemers zal besluiten om op enig moment te stoppen met hun agrarisch bedrijf. Dit kan zijn als gevolg van bedrijfseconomische omstandigheden, locatie-specifieke kenmerken of persoonlijke omstandigheden. Daarbij benadrukken wij dat bij verkoop aan andere agrarische ondernemers met voortzetting, geheel of gedeeltelijk van het bedrijf, er geen VAB-vraagstuk ontstaat.

Maar in lang niet alle gevallen zal die belangstelling er zijn. En het zijn allang niet meer enkel de kleine verouderde boerderijen of boeren op leeftijd die stoppen. Steeds vaker gaat het om grote moderne bedrijven en ondernemers die nog niet op hogere leeftijd zijn. Zij besluiten te stoppen met hun agrarisch bedrijf als gevolg van de toegenomen druk om te investeren in milieu- en welzijnseisen, relatief lage marges, maatschappelijke weerstand en eventuele stimulering door stoppers- en saneringsregelingen. Als er geen kopers zijn uit de agrarische sector komt de vraag op naar een andere invulling van de bedrijfslocatie en ontstaat er een VAB-vraagstuk.

De visie op het VAB-beleid is in samenhang met de visie Landbouw ontwikkeld. Immers het VAB-vraagstuk en de ontwikkeling van de agrarische sector vormen twee kanten van dezelfde medaille.

2.2 *Veranderend karakter van stoppende agrarische bedrijven*

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 huidig gangbare vormen van hergebruik zoals wonen of niet-agrarische bedrijvigheid. En die zodanig in agrarisch gebied zijn gelegen dat een woonbestemming of niet-agrarische bedrijvigheid geen optie is.

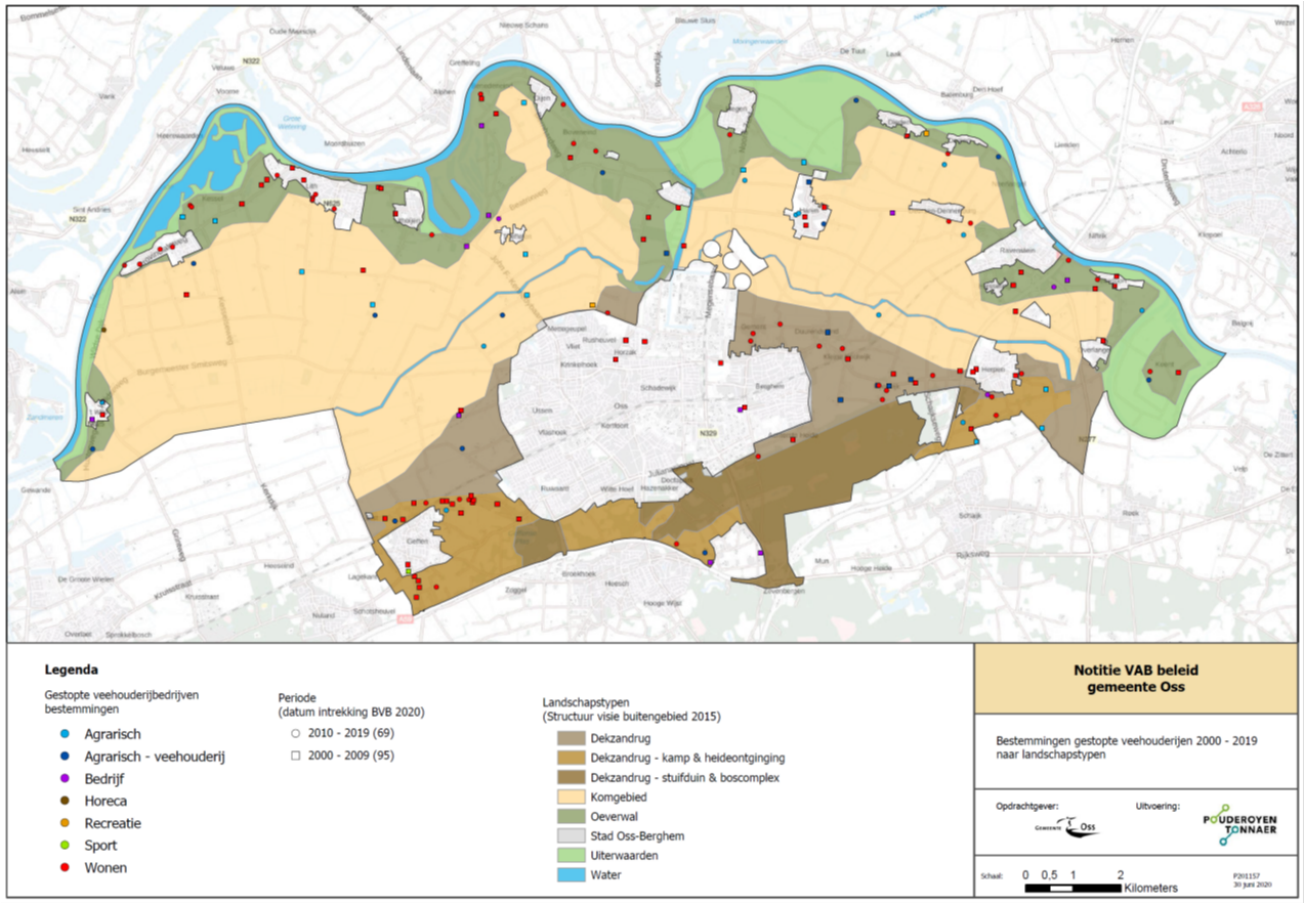


Figuur 1: veranderend karakter agrarische bebouwing (oppervlakte in Noord-Brabant per type bebouwing).

3. De Osse context.

3.1 Ontwikkeling van het VAB-vraagstuk in Oss.

In Oss zijn de afgelopen 20 jaar zo'n 160 veehouderijbedrijven gestopt en van functie veranderd. Het grootste deel daarvan, ongeveer 2/3, lag op de oeverwal, de dekzandrand of in een dorp- of kernrandzone en is herbestemd naar wonen of niet-agrarische bedrijvigheid.

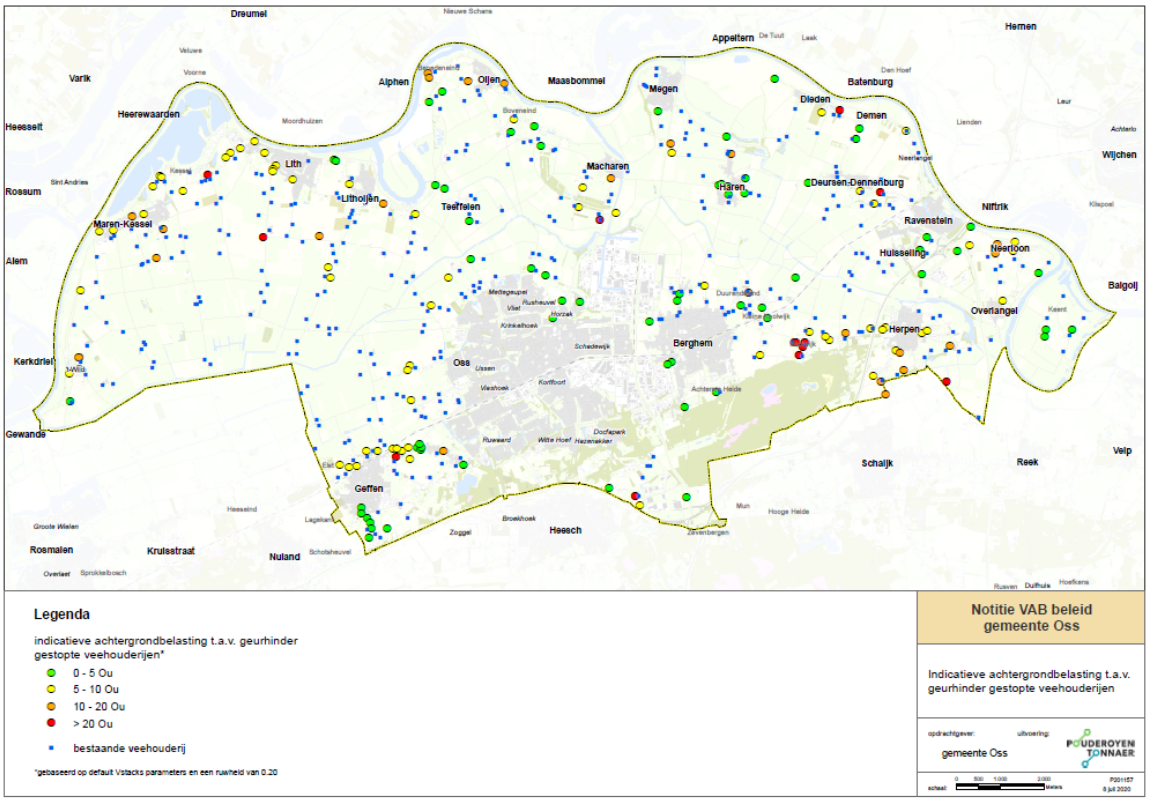


Figuur 2: overzicht herbestemming gestopte veehouderijen 2000-2019. Het overgrote deel heeft de bestemming Wonen gekregen (rode bolletjes).

3.2 De Osse aanpak tot nu toe.

Het herbestemmingsbeleid tot op heden is er op 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 veehouderij-locatie) oog te hebben voor een goed woon- en leefklimaat. Als plannen hier niet aan voldeden, hebben we niet meegewerkt aan functieverandering.

Deze aanpak heeft er in de praktijk toe geleid dat er in Oss maar een zeer beperkt aantal hoog belaste transformatie- locaties zijn ontstaan (circa 10). Dat wil zeggen dat er maar weinig situaties zijn ontstaan waarin bijvoorbeeld een nieuwe woning dicht bij een intensief agrarisch bedrijf ligt. In figuur 3 zijn dat de rood gemarkeerde locaties. De problematiek van woningen op locaties van voormalige veehouderijen die een hoge geur- en fijnstofbelasting kennen van omliggende veehouderijen, zoals die elders in Noordoost-Brabant speelt, is in Oss hierdoor veel minder prominent aanwezig.



Figuur 3: achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting uit stallen van veehouderijen) op locaties gestopte veehouderij locaties.

Met andere woorden: door de werkwijze van de afgelopen jaren heeft functieverandering naar wonen en niet-agrarische bedrijvigheid in bijna alle gevallen plaats gevonden op daarvoor geschikte locaties. Er zijn vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt weinig knelpunten ontstaan ten gevolge van functieveranderingen in de omgeving van blijvende veehouderijen.

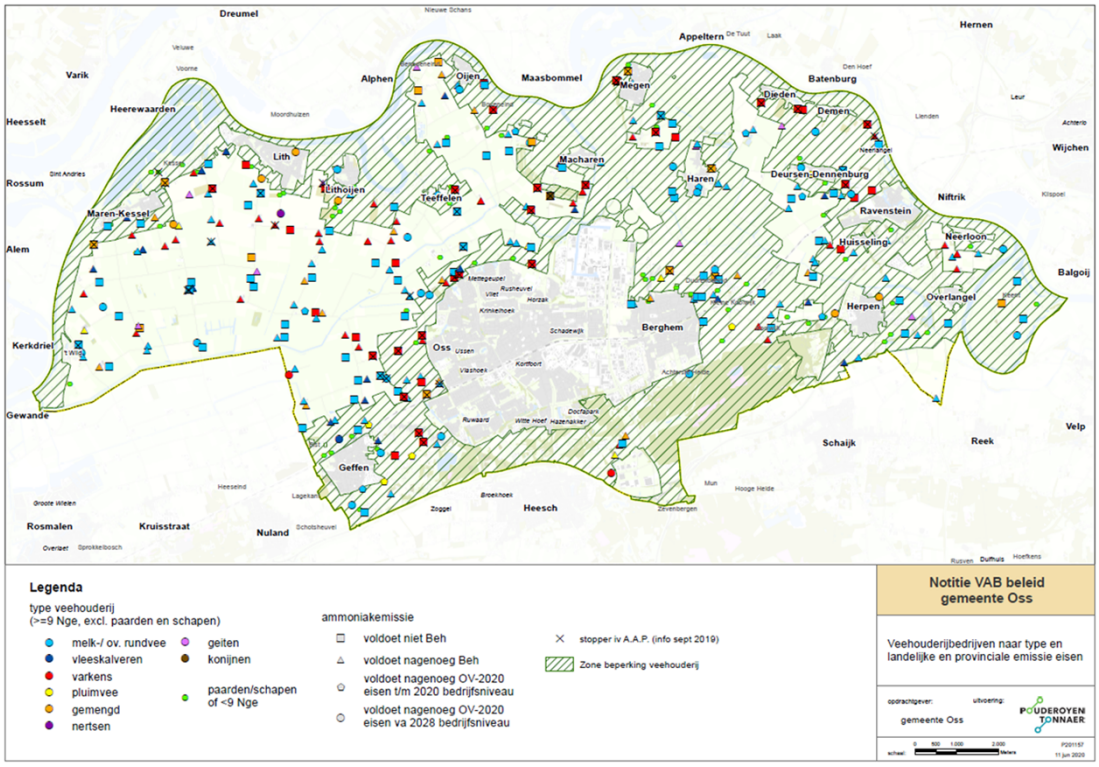
4. Opgave voor de komende jaren.

4.1 Scherpere eisen van wet- en regelgeving.

Kijken we vooruit naar de komende 10 jaar dan laten deskundigenrapporten zien dat naar verwachting een fors aantal ondernemers gaat stoppen met hun bedrijf en dat er daardoor veel agrarische bedrijfslocaties leeg komen te staan. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer bij 40 tot 50 agrarische locaties in Oss de stallen niet voldoen aan de eisen uit het landelijk Besluit emissiearme huisvesting, terwijl de uiterste gedoogtermijn al per 1 januari 2020 is verlopen (onderzoek Pouderoyen juli 2020, gegevens milieuvergunningen maart 2020). De stallen van deze bedrijven hadden al aangepast moeten zijn om deze nog te kunnen gebruiken.

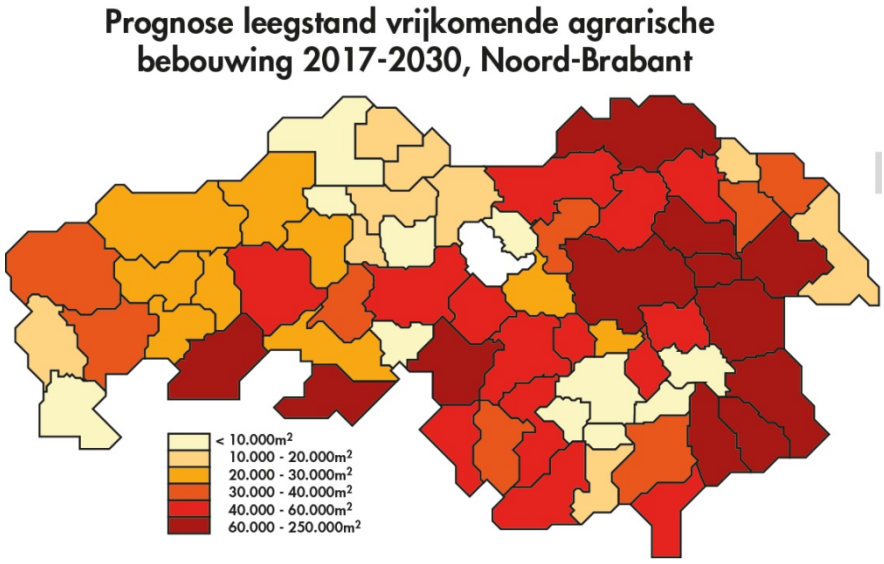
Op basis van de provinciale emissie-eisen voor stallen zullen veel veehouderijen voor 2024 de keuze moeten maken of ze stoppen of doorgaan met hun bedrijfsvoering. Deze bedrijven zijn aangeduid met een vierkant in figuur 4 en liggen in de hele gemeente, zowel binnen als buiten primair agrarisch gebied. Voor de veehouderijen in Oss geldt dat meer dan driekwart van de veehouderijen uiterlijk in 2028 stallen zal moeten moderniseren (circa 210-225 bedrijven). De meesten in de periode voor 2024. De provinciale eisen zoals deze eerder in 2017 zijn vastgesteld zijn, zijn eind 2020 aangepast, maar die aanpassingen leiden volgens onderzoek van Connecting Agri&Food (juli 2020) slechts tot een vertragend effect in het aantal verwachte stoppers. Zo verschuift de verwachte piek in de afname van het aantal melkrundveebedrijven van oktober 2022 naar eind 2023. Volgens dat bureau zal tot 2028 als gevolg van het landelijke en huidige provinciale beleid circa 50 procent van de Brabantse melkveehouders zijn gestopt.

In het kader van de Regeling Warme Sanering Varkenshouderij (SRV) hebben zich zes varkensbedrijven aangemeld waarvan er vier zijn toegewezen. Die zijn op dit moment aan het bezien of ze gebruik gaan maken van de regeling. Daarnaast weten we dat er op dit moment een aantal initiatieven uit de gemeente Oss bij VABIMPULS lopen, zijnde de aanpak van leegstand door de provincie Noord-Brabant in samenwerking met Brabantse gemeenten, BrabantAdvies en Stimulus Programmamanagement.



Figuur 4: overzicht van bedrijven die voldoen aan de emissie-eisen voor 2024 en verder.

De provincie heeft berekend dat in Oss tussen nu en 2030, tussen de 60.000 en 250.000 m2 agrarische bebouwing vrijkomt, waarmee Oss in de hoogste categorie leegstaande m^2 vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente valt. Overigens evenals veel andere gemeenten in Noordoost Brabant.



Figuur 5: prognose leegstand VAB 2017-2030 van de provincie, met Oss in de hoogste categorie.

4.2 Osse situatie verschilt van omliggende gemeenten.

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. Het overige deel zijn varkensbedrijven en een kleiner deel bedrijven met vleesvee, pluimvee ,geiten, paarden en akker-/tuinbouw. De exacte cijfers zijn genoemd in de visie Landbouw en het daarbij horende achtergrond document.

Dat maakt de functieveranderingsopgave en transformatiemogelijkheden anders dan in andere delen van Noordoost Brabant, waar er in verhouding meer varkenshouderijen zijn gevestigd. Daar wordt de VAB-problematiek getekend door gestopte of stoppende varkenshouderijen.

De problematiek ligt per sector anders. Bij melkveebedrijven zit een groot deel van het vermogen van het bedrijf in de grond en de fosfaatrechten en maar voor een beperkter deel in de gebouwen en de bouwkavel. Dit in tegenstelling tot de intensieve, niet grondgebonden varkenshouderijen. Deze bedrijven hebben meestal niet veel grond. Zij beschikken over hun gebouwen, de bouwkavel en de varkensproductie-rechten. Melkveebedrijven en grondgebonden rundveebedrijven hebben ook een andere positie in de productie- en waardeketen. Voedsel voor de dieren komt voor een groot deel van hun eigen land, waarop tevens (een deel van) de mest wordt aangewend. Varkenshouderijen zijn veel meer afhankelijk van de aanvoer van voer van buiten en de afzetmogelijkheden van mest elders.

Dit schept een ander perspectief voor de ontwikkeling van de agrarische sector in Oss dan in veel andere Noordoost Brabantse gemeenten. Voor de melkveesector en daarmee een groot deel van het agrarisch productie-areaal in Oss geldt dat, zeker met het oog op kringlooplandbouw, er grote behoefte zal blijven bestaan aan agrarische gronden. Maar niet aan bedrijfslocaties/huiskavels. Ons primair agrarisch gebied biedt voldoende ruimte voor bestaande bedrijven om zich verder door te ontwikkelen. In dit gebied liggen naast behoud, versterking en ontwikkeling van de agrarische sector ook nog andere opgaven zoals grootschalige energieopwekking, waterberging en natuurontwikkeling. Dat biedt koppelkansen en mogelijkheden.

4.3. De concrete verwachting voor Oss richting 2030.

Op basis van het voorgaande zijn de verwachtingen voor Oss als volgt (bron: Visie landbouw, peildatum Maart 2020)

- Oss kent op dit moment 335 veehouderijbedrijven, plus nog 50 bedrijven die reeds gestopt zijn, maar nog wel een vergunning of agrarische bestemming hebben.
- Daarvan voldoen ruim 100 op dit moment niet aan de landelijke emissie-eisen. Een deel daarvan heeft aangegeven te stoppen maar heeft dat nog niet gedaan en een

deel daarvan heeft zich niet gemeld en moet dus eigenlijk direct stoppen of direct maatregelen treffen

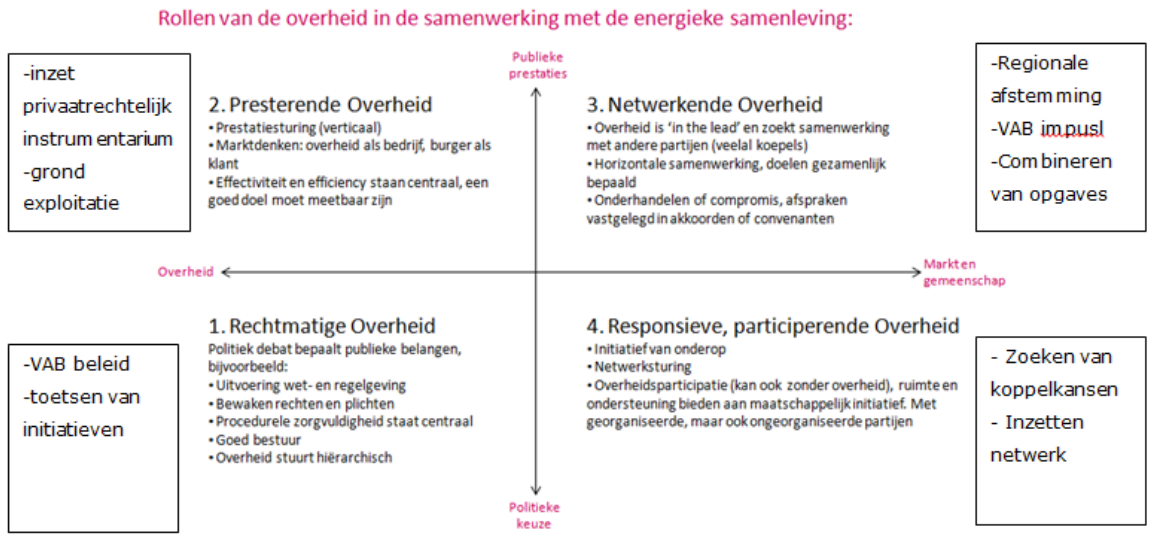
- Van de overige veehouderijen voldoen er bijna 70 bedrijven al aan de emissie-eisen van 2024.

Met andere woorden van de bijna 350 veehouderijbedrijven met een agrarisch bouwblok moeten er ruim 250 bedrijven tussen nu en 2024 (en in sommige gevallen dus 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, met een piek tussen nu en 2024. Dus binnen nu en 2024 zullen naar verwachting circa 80 agrarische bedrijven in Oss stoppen.

5. Rolbepaling.

5.1 Algemeen

In de breedte van onze gemeentelijke verantwoordelijkheid en taken loopt de algemene herbezinning op onze rol en prioriteiten. Daarbij hanteren we onderstaand schema:



Figuur 6: Rollen van de overheid in de samenwerking met de energieke samenleving in relatie tot VAB-instrumenten.

5.2 Vertaald naar VAB-beleid.

Tijdens de Opiniecommissie Ruimte van 17 januari 2019 is onze rol voor wat het VAB-beleid betreft al oriënterend ter sprake geweest. Centraal daarbij stonden en staan vragen zoals: wie is primair verantwoordelijk voor een vrijkomend agrarisch bedrijf? Wanneer is leegstand een maatschappelijk probleem? Is een stoppende agrariër anders dan een stoppende winkelier in het centrum? En is een lege stal zo veel anders dan een lege productiehal op het bedrijventerrein? En wat doen we met een ondernemer die besluit te stoppen als gevolg van het door de overheid ingezette beleid bijvoorbeeld ten aanzien van fosfaat- of stikstofreductie? Met andere woorden, wanneer is er sprake van een maatschappelijke/publieke opgave naast het individuele/private vraagstuk?

5.3 Wanneer is sprake van een publieke opgave?

Resultaten van recente studies van de WUR/Alterra/WER naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer over het beschikbare instrumentarium voor aanpak van agrarische leegstand[1] en een daarop volgende enquête van VNG, IPO en BZK geven een beeld van de opgaves die samenhangen met vrijkomende agrarische bedrijven. Daarbij spelen de volgende overkoepelende thema's een rol:

- Aantasting van de vitaliteit van het buitengebied;
- Verwaarlozing van erven en verloedering van het landschap;
- Gevaar voor gezondheid, veiligheid en risico op ondermijning.
- Sociaal en financieel leed bij de stoppende ondernemer;

De vraag of en in hoeverre hierbij sprake is van een publieke opgave moet per situatie worden beoordeeld. De uitkomst hangt mede af van de aard en omvang van het vraagstuk en de locatie van het vrijkomend bedrijf. Zo zal een lege ligboxenstal in primair agrarisch gebied niet snel een publieke opgave zijn. Bij een vervallen varkensstal in de kernrandzone met ook nog asbest-daken is dat veeleer het geval. Het financiële belang van de stoppende ondernemer is geen publieke opgave, de sociale opvang binnen het reguliere kader mogelijk wel.

5.4 *Rol en inzet van de gemeente*.

Welke rol de gemeente heeft en hoe dit wordt aangepakt, hangt uiteindelijk af van:

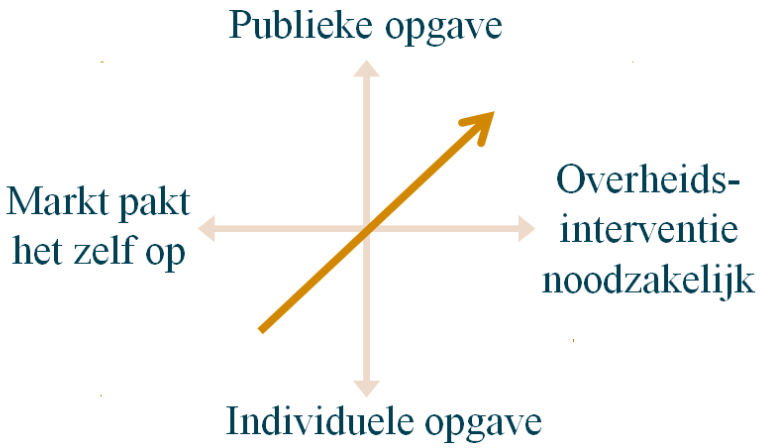
- De maatschappelijke impact zoals hierboven omschreven en de beleidsdoelen die we als gemeente hebben ten aanzien van bijvoorbeeld de ontwikkeling van de agrarische sector,

[1] Reflectie op de uitkomsten enquête agrarische leegstand 2018, E. Gies, WER Wageningen 2019 en Agrarisch Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland, edepot.wur.nl/414966

natuurontwikkeling en biodiversiteit, klimaatadaptatie en grootschalige energieopwekking (publieke opgave). Of ten aanzien van wonen, leefbaarheid, milieu en meer.

- De mate waarin de markt het zelf oppakt c.q. kan oppakken, er autonome oplossingen denkbaar zijn of waarbij anderen aan de lat staan om een oplossing te bieden. Denk bijvoorbeeld aan eventuele schuldenproblematiek, waarbij er een verantwoordelijkheid kan liggen bij banken en financiers, of bemiddeling tussen vraag en aanbod van bedrijfskavels, wat de rol is van een makelaar of de brancheorganisatie.

Hoe groter de publieke opgave en hoe minder de markt het zelf oppakt, hoe intensiever de rol van de overheid zal zijn.



Figuur 7: rol van de gemeente.

Per kwadrant verschillen de rollen:

- Bij een individuele opgave, waarbij autonome oplossingen voorhanden zijn, is de markt en de individuele ondernemer aan zet. De rol van de gemeente is dan vooral regulerend bijvoorbeeld door middel van het toetsen aan bestaande wet- en regelgeving en vergunningverlening (toetsende rol).

- Daar waar het in de basis nog steeds gaat om een individuele opgave, maar waar een probleem zich niet autonoom oplost, creëren we als gemeente de ruimte en kaders voor herontwikkeling en functieverandering. We geven aan welke functies waar mogelijk zijn en onder welke voorwaarde (faciliterende rol).

- Wordt de maatschappelijke opgave groter of raakt het steeds meer gemeentelijke beleidsdoelen dan kunnen we als gemeente stimuleren en zetten we extra instrumenten in om bepaalde ontwikkelingen aan te jagen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan sanering door middel van ruimte voor ruimte-achtige regelingen, subsidie voor

natuurontwikkeling of de inzet van energieopwekking als nieuw verdienmodel (stimulerende rol).

- Is er sprake van een vraagstuk dat maatschappelijk zeer urgent is en dat zich zonder overheidsingrijpen niet oplost dan nemen we de regie en pakken we als gemeente/overheid zo nodig de lead. Aanpak van ondermijning en drugscriminaliteit is een dergelijke opgave (regisserende rol).

5.5 De rol van de gemeente Oss.

Wij hanteren voor onze rolbepaling de volgende uitgangspunten:

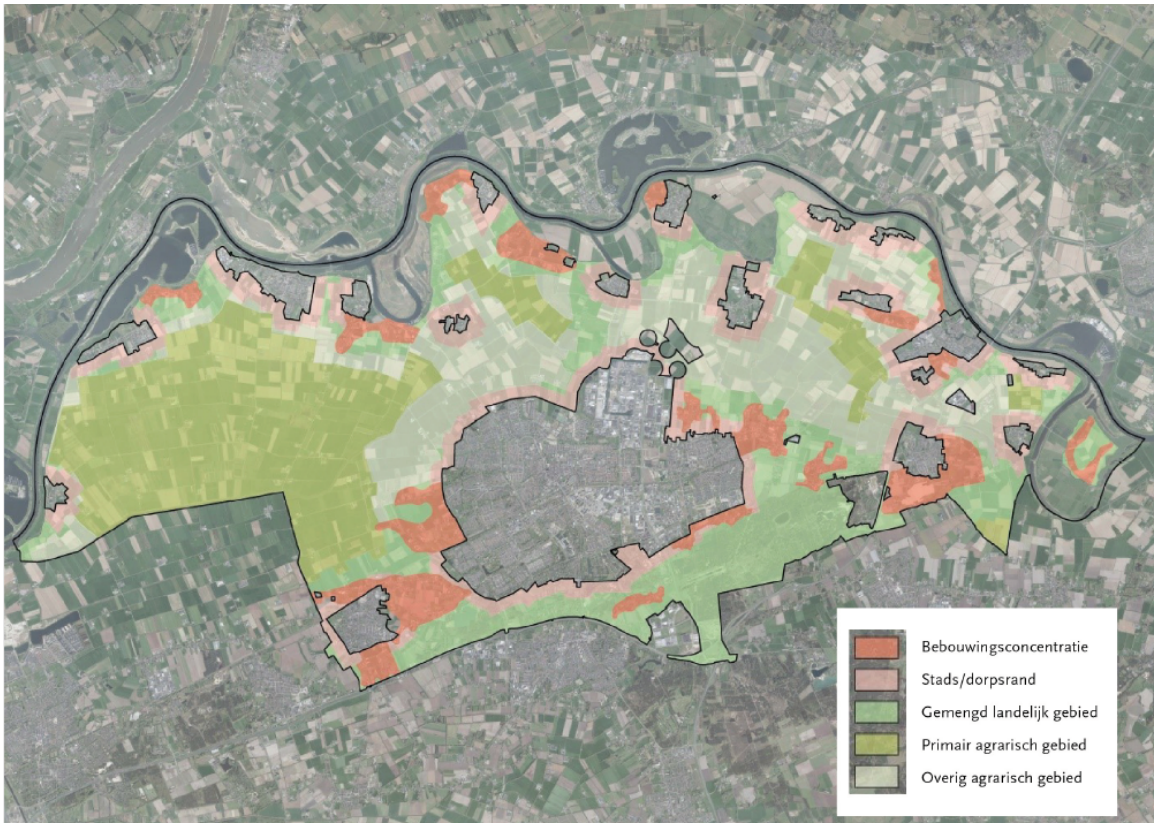
- We benaderen het VAB-vraagstuk met het oog op kansen en mogelijkheden die het biedt, onder andere ter ondersteuning van de transitie van de landbouw en de vitaliteit van het buitengebied.
- In eerste aanzet is het oppakken van een VAB-vraagstuk een opgave voor de eigenaar, maar als de opgave het belang van de eigenaar overstijgt en sprake is van een publiek/maatschappelijk belang pakken we als gemeente onze rol.
- De centrale maatschappelijke opgaves zijn 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.
- De ervaring leert dat het oplossen van de VAB-problematiek maatwerk vraagt. Waar mogelijk werken wij oplossingsgericht mee aan initiatieven vanuit de geest van de Omgevingswet. Dat betekent onder meer dat onze grondhouding vertrekt vanuit wat wél kan bij een initiatief. In Omgevingswet-termen vanuit de ‘ja, mits’-houding.
- Er is behoefte aan een toetsings- en afwegingskader. Dat wil zeggen een duidelijke visie op wat waar wel en wat waar niet kan en onder welke voorwaarden functieverandering en herbestemming mogelijk is (rechtmatige en responsieve overheid).
- De rol van de overheid moet actief zijn in de ondersteuning. De gemeente moet meedenken, vanuit kennis van wat er speelt in het veld, kansen zien en verbinden. Wij richten hiertoe het agrarisch loket opnieuw in en stellen een beleidsregisseur agrarische zaken zoals beschreven in de visie Landbouw. Dit loket en de regisseur houdt zich zowel bezig met de ontwikkeling van de agrarische sector als met het VAB-vraagstuk (rechtmatige en netwerkende overheid).
- Afhankelijk van de maatschappelijke opgave kijken we ook naar de inzet van instrumenten zoals actieve grondpolitiek, inzet van subsidies e.d. (presterende overheid).
- We onderhouden contacten met stakeholders en nemen deel aan relevante netwerken (netwerkende en participerende overheid).

6. Vertaling van rollen naar instrumenten.

Vertalen we deze rollen naar het instrumentarium voor het VAB-beleid dan gaat het om het volgende instrumentarium:

6.1 Gebiedsgericht afwegingskader

Waar willen we welke (her)ontwikkeling wel en niet toestaan? Voor het gebiedsgerichte afwegingskader kijken we naar de indeling van het buitengebied vanuit functioneel gebruik (functionele zonering). Onderstaande kaart vindt zijn oorsprong in het Bestemmingsplan Buitengebied en is ook opgenomen in de gespreksnota voor de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied, zoals besproken tijdens de opiniecommissie ruimte van 10 december 2020. Uiteindelijk zal straks de Omgevingsvisie, met daarin ook de gebiedsvisies voor stedelijk gebied en de stadjes & kernen het actuele kader vormen voor afbakening van het functionele gebruik.



Figuur 8: Functionele zonering van het buitengebied.

Aan de hand van deze functionele zonering bekijken we welke mogelijkheden er zijn voor herontwikkeling en transformatie van vrijkomende agrarische bedrijven zodanig dat wordt bijgedragen aan een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal buitengebied.

Daarbij hanteren we de onderstaande criteria in de hiërarchie van de belangenafweging. Wat niet betekent dat we daarmee op voorhand afwijking onmogelijk maken. Dat zou niet passen bij onze oplossingsgerichte grondhouding. Maar afwijking daarvan vraagt wel een expliciete onderbouwing daarvan in de totaal-afweging.

- Primair agrarisch gebied: behoud en ontwikkeling van de agrarische functie staat voorop. In beginsel past hierin niet een herontwikkeling of transformatie als deze de agrarische functie of andere gebiedsontwikkeling belemmert door bijvoorbeeld wonen, intensieve recreatie, niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, zorg. Koppelkansen vanuit energietransitie, klimaat adaptatie en de transitie naar kringlooplandbouw.

- Overig agrarisch gebied: Ruimte voor behoud en ontwikkeling van de agrarische sector maar daarnaast mogelijkheden voor transformatie naar andere functies zoals buitengebied gebonden- en buitengebied gerelateerde bedrijvigheid, het kunnen blijven wonen en verbreding zoals kamperen bij de boer. Geen grootschalige of solitaire woningbouwontwikkeling of intensieve verblijfsrecreatie. Koppelkansen: verbreding landbouw, verbinding stad-platteland, klimaatadaptatie.

- Gemengd landelijk gebied: Naast ruimte voor de agrarische sector zijn hier kansen voor transformatie en herontwikkeling naar wonen, recreatie, buitengebied gebonden en buitengebied gerelateerd bedrijvigheid of andere kleinschalige bedrijfsfuncties, die passen in het buitengebied. Herontwikkeling en transformatie is mogelijk als dat bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het oplossen van knelpunten. Koppelkansen: natuurontwikkeling, biodiversiteit, klimaat adaptatie, wonen in het groen.

- Bebouwingsconcentraties en stads- & dorpsranden: ruimte voor transformatie en herontwikkeling naar wonen of kleinschalige bedrijvigheid indien dat aansluit bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkelingsrichting voor het gebied. Koppelkansen: stedelijke uitloop, wonen in het groen, wegnemen belemmeringen voor toekomstige stedelijke ontwikkeling.

6.2 Instrumentarium voor herbestemming en functieverandering vanuit maatschappelijke meerwaarde.

Bij het beoordelen van initiatieven bekijken we welke maatschappelijke meerwaarde er ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Hoe groter die is, hoe meer ruimte we kunnen bieden.

Die meerwaarde hangt enerzijds samen met de nieuwe invulling en transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie zelf waardoor leegstand, verrommeling van het buitengebied en het risico op ondermijning wordt voorkomen. Anderzijds doordat er mogelijk een knelpunt voor de omgeving wordt opgelost, er een gewenste functie een plek kan krijgen

of dat er gewenste ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Maar de nieuwe invulling moet in alle gevallen wel passend zijn op de locatie en de mate van verevening moet wel proportioneel zijn en in verhouding staan tot de saneringsopgave. Dus niet 5 woningen in ruil voor de sanering van 750 m2 stal ergens midden in de polder of een bedrijfshal van 2000 m2 op de locatie van een voormalige akkerbouwer.

We gaan werken met eenduidige richtlijnen voor de kosten van sloop, afwaardering en bestemmingswinst (uitwerkingskader voor transformatie, herbestemming, sanering en verevening). We kijken of we externe saldering mogelijk kunnen maken of stimuleren. Dat wil zeggen dat de saneringslocatie niet dezelfde locatie hoeft te zijn als de locatie waar de herontwikkeling plaatsvindt. Bijvoorbeeld bij de sanering van een agrarisch bedrijf in primair agrarisch gebied in ruil voor een woning in bebouwingsconcentraties of stads- & dorpsranden. Een dergelijke systematiek geeft een objectieve waarde aan een saneringsopgave en maakt een meetbare uitruil tussen "sloopmeters" en ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk. Ook kan het ingezet worden voor de realisatie van extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij ruimte voor ruimte woningen. Hiertoe maken we een nadere uitwerking.

We gaan als gemeente niet zelf een "makelaarsfunctie" hierin oppakken of een "sloopmeterbank' of iets dergelijks op zetten. Dat is aan de markt zelf om op te pakken. Uiteraard kunnen we wel een verbindende rol spelen als daartoe aanleiding is, maar dat is niet het uitgangspunt.

6.3 Benutten van koppelkansen.

In het Osse buitengebied spelen vele (ruimtelijke) opgaven zoals waterberging, voorkomen van verdroging, verbetering van biodiversiteit, verbetering van bodemkwaliteit, ontwikkeling van natuurwaarden, grootschalige elektriciteitsopwekking enzovoorts. Bij de functieverandering van een vrijkomend agrarisch bedrijf bekijken we welke koppelkansen we kunnen benutten. Denk bijvoorbeeld aan de omzetting van agrarische grond naar natuur in geval van functieverandering nabij een natuurgebied of het mogelijk maken van een zonneveld op de locatie van voormalige stallen nabij een stads- of dorpskern. De mogelijkheden en de waardering van deze mogelijkheden (zie instrument 6.2) bekijken we van geval tot geval en is maatwerk. De Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied wordt hiervoor het kader.

6.4 Actieve grondpolitiek, subsidies en fondsen.

We zetten ons bestaande instrumentarium van actieve grondpolitiek in op locaties waar sanering van een agrarisch bedrijf samenvalt met een gemeentelijke opgave. Bijvoorbeeld op locaties waar stedelijke ontwikkeling op korte of middellange termijn gepland staat, waar we een opgave hebben voor natuurontwikkeling, waterveiligheid of klimaat adaptatie. Als daar aanleiding voor is, gaan we in gesprek over de aankoop van grond en/of de uitkoop van een bedrijf. In het verlengde van de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied kijken we naar de

mogelijkheden voor een kwaliteitsfonds voor het buitengebied dat breder is dan enkel een sloopfonds. Dat fonds kan bijvoorbeeld gevuld kan worden door een bijdrage/afdracht vanuit stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied, verruiming van agrarische ontwikkelingsmogelijkheden of revenuen vanuit de energietransitie. Sanering van VAB's, zij het op maat en niet in algemene zin, is één van de mogelijke kwaliteitsimpulsen waar het fonds voor ingezet kan worden.

6.5 Vereenvoudiging van procedures.

We zoeken naar eenvoudigere planologische procedures, niet alleen voor VAB's maar voor ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen. De nieuwe Omgevingswet gaat de planologische procedures om af te wijken van het omgevingsplan verkorten. Maar ook binnen het huidige publiekrechtelijke kader zoeken we ruimte voor versnelling, bijvoorbeeld door het tijdelijk ontheffen ten behoeve van een gewenste ontwikkeling, vooruitlopend op het wijzigen van het bestemmingsplan of gefaseerd afspraken maken over sanering en verevening. Dat doen we op dit moment al bijvoorbeeld door te werken met veegplannen en de inrichting van de Intaketafel. Ook het opnieuw inrichten van het agrarisch loket zoals beschreven in de visie Landbouw zal daar aan bijdragen.

6.5 Ondersteuning en inzet netwerk.

De dynamiek in de agrarische sector vraagt om een proactieve houding van de gemeente. Dat blijkt ook uit de visie Landbouw en de in ontwikkeling zijnde Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied. Deze visies zetten de koers voor de toekomst uit, zonder dat we als gemeente taken en verantwoordelijkheden van de sector overnemen.

We stroomlijnen onze interne organisatie waardoor we meer grip en (in)zicht krijgen op de ontwikkelingen in de sector. Daartoe inrichten we ons agrarisch loket opnieuw in en stellen we een beleidsregisseur agrarische zaken aan.

We zijn als gemeente actief betrokken bij de Taskforce VAB van de provincie en hebben korte lijntjes met VABIMPULS en de Ruimte voor Ruimte maatschappij. Die netwerken zetten we actief in bij de aanpak van VAB-vraagstukken. Daarbij betrekken we nadrukkelijk ook andere partijen zoals banken, financiers, adviseurs en makelaars en belangenorganisaties zoals de ZLTO.

6.6 Aandacht voor sociale vraagstukken en de aanpak van ondermijning.

Praktijkervaringen leren dat aan leegstaande agrarische bedrijven risico's van ondermijning en veiligheid zijn verbonden. Dit onderwerp heeft bovenlokaal prioriteit binnen het beleid integrale veiligheid. Hier kan ook een verbinding met de VAB-aanpak en ruimtelijke ordening worden gelegd. Bijvoorbeeld door het direct wijzigen van een bestemming en verplichte sanering na een ingreep in het kader van ondermijning. Dit om herhaling te voorkomen. Dit

vraagstuk wordt echter niet solitair vanuit het VAB-beleid aangevlogen maar is onderdeel van het beleid voor toezicht en handhaving en het beleid gericht op integrale veiligheid.

Datzelfde geldt ook voor andere sociaal maatschappelijke opgaves die bij VAB-vraagstukken om de hoek komen kijken zoals schuldhulpverlening, doorgeleiding naar ander werk, maatschappelijke ondersteuning. Dit is het werkterrein van de afdeling Werk en Inkomen.

7. Tenslotte

Met deze visie geven we nader richting aan onze aanpak van de VAB-problematiek. 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.