

Beleidsnotitie verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied

1. 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.

De zoektocht naar ruimte voor natuur, nieuwe economische dragers en stoppende agrarische bedrijven vanwege de stikstofproblematiek en/of de onzekerheden op de energiemarkt maken dat ons buitengebied transformeert.

Daarnaast 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), mede ingegeven door de schaarse ruimte op onze industrieterreinen.

Bovenstaande vraagt om het VAB-beleid na ruim dertien jaar weer te actualiseren en op die manier een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te faciliteren. Deze beleidsnotitie verruiming mogelijkheden VAB in het buitengebied is een nadere uitwerking van de in de omgevingsvisie vastgestelde kaders omtrent VAB-locaties.

2. Wat is een VAB?

VAB staat voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit zijn voormalig agrarische gebouwen, binnen een agrarische bouwkaavel, die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Om te voorkomen dat deze gebouwen verpauperen en om 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 bouwkaavel/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.

3. Beleid vrijkomende agrarische bebouwing 2011

In het buitengebied ligt 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 was ten aanzien van herinvulling voor niet agrarisch verwante bedrijven meer mogelijk dan in het overige buitengebied.

Doelstellingen van het in 2011 vastgestelde beleid waren:

- 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 de afgelopen dertien jaar 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 kwam doordat de mogelijkheden voor het vestigen van een niet agrarisch bedrijf (te) beperkt waren:

- niet agrarisch verwante bedrijven mochten enkel in een bebouwingslint of kernrandzone gevestigd worden;
- Enkel bedrijven passend binnen (milieu)categorie 1 en 2 konden op een VAB-locatie gevestigd worden. Dit betreft hoofdzakelijk (vaste) opslag en stalling voor caravans/campers.

4. Verwachte leegstand en gevolgen voor agrarische bedrijven en het buitengebied

Er is op dit moment al sprake van behoorlijke leegstand van agrarische bedrijven en de verwachting is dat deze leegstand verder zal toenemen. Enerzijds doordat agrarische bedrijven als gevolg van de

stikstof- en energieproblematiek zullen stoppen binnen afzienbare tijd. Vanwege het slecht(ere) economisch perspectief ontbreekt het deze bedrijven aan bedrijfsopvolgers dan wel kopers. Anderzijds 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. Hierbij is de verwachting 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 worden dan heeft dat effect op het inkomen en het welzijn van een deel van de 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 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 palet aan instrumenten.

Zoals gezegd is er een palet 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.

5. Doelstelling

Het doel is om een substantiële kwaliteitsverbetering in het buitengebied te realiseren. Om dit te realiseren wordt het, middels deze beleidsnotitie, mogelijk gemaakt om bedrijvigheid tot milieucategorie 3.1 te realiseren. Ook laten we de mogelijkheid dit enkel te realiseren in het bebouwingslint en de zone in de nabijheid van kernen los. Op deze manier kunnen meer VAB-locaties worden ontwikkeld tot nieuwe bedrijfslocaties en zal verpaupering en ondermijning verder tegengegaan worden. Tegelijkertijd vindt er een afname van bebouwing in het buitengebied plaats.

6. Verruiming VAB-beleid

De verruiming van het VAB-beleid heeft tot doel minder beperkend te zijn voor nieuwe bedrijvigheid die niet agrarisch verwant is. Dit hebben we al verwoord en bepaald in onze omgevingsvisie. Daarom willen we bedrijven toestaan tot en met (milieu)categorie 3.1. 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).

Ook houden we 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 een bedrijfsbestemming en is de woning een bedrijfswoning. 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 (bedrijfs)gebouwen mogen alleen door degene die in de bijbehorende bedrijfswoning 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. Indien de eigenaar de bedrijfsgebouwen maar ten dele gebruikt, mogen de leegstaande delen/gebouwen niet verhuurd worden aan een ander.

Het is dus niet toegestaan om de bedrijfsgebouwen of bijgebouwen te verhuren aan meerdere personen of meerdere bedrijven te vestigen op één VAB-locatie (niet zijnde aan huis gebonden beroepen).

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.

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. in het geval dat de bedrijfswoning sterk verouderd is en nieuwbouw van de bedrijfswoning gewenst is, dient aangesloten te worden bij de regeling die geldt voor (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken in het buitengebied;
4. er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die onder meer bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing;
5. er mag maximaal 50% van de te slopen bebouwing aan inhoud (m³) worden teruggebouwd, dan wel worden toegevoegd aan bestaande bebouwing (m.u.v. glastuinbouw, dit betreft maatwerk);
6. het gebouw mag niet plat worden afgedekt;
7. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
8. 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. In een (anterieure) overeenkomst wordt dit vervolgens vastgelegd;
9. het nieuwe of vergrote gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van kwalitatief hoogwaardig materiaal;
10. 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;
11. het onbenutte bouwvlak vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind;
12. er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
13. er mogen bedrijven tot categorie 3.1 gevestigd worden of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn. Hierbij wordt aangesloten bij de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG;
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 ruimtelijk kwaliteitsbeleid is van toepassing;
20. er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie;
21. Als bebouwing in het verleden afgebroken is, kan deze niet meer ingezet worden voor nieuw op te richten bebouwing zoals bedoeld onder punt 5.

7. Risico's

Het risico van dit beleid bestaat dat een bedrijf klein begint en binnen de maximaal toegestane bebouwing uitgroeit tot een bedrijf dat eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoort.

8. Vaststelling en bekendmaking

De beleidsnotitie 'verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied' bevat beleidsregels zoals is bedoeld in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en is een nadere uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie. De vaststelling van de beleidsnotitie wordt bekendgemaakt door een publicatie op Overheid.nl.

9. Inwerkingtreding

De beleidsnotitie 'verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied' treedt conform artikel 3:40 Awb in werking na bekendmaking, in dit geval op het moment dat de vaststelling gepubliceerd is op Overheid.nl. Vanaf dat moment handelt de gemeente Peel en Maas overeenkomstig de beleidsnotitie, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).

10. Besluit

Hierbij besluiten wij tot vaststelling van de beleidsnotitie 'verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied'.

Aldus besloten op 8 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

*De burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo*

*de secretaris,
K.H. Werps*