

Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid

De gemeenteraad van Gennepe,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 29 oktober 2024;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 2 december 2024;

besluit:

1. het Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid vast te stellen;
2. de voorwaarden behorende bij de regeling, in de bijlage VAB beleid, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 16 december 2024.

De raad voornoemd,

De griffier,

Jos van der Knaap

De voorzitter,

Hans Teunissen

Bijlage 1

Enkele wijzigingen in de voorwaarden van Pilot naar beleid

De regeling voor stoppende agrariërs is niet nieuw. Sinds 2020 zijn er voorwaarden waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor de VAB-regeling. Bij het verlengen van de pilot zijn er enkele aanpassingen aan de voorwaarden gedaan. Ook nu, bij het vaststellen van beleid, worden enkele voorwaarden voorgesteld. In het overzicht hieronder zijn de voorwaarden uit pilot-VAB en het voorstel voor het VAB-beleid te vinden:

Bestaande voorwaarden - Pilot-VAB

In aanvulling op de beschikbare 10 woningen ingevolge het besluit van 24 maart 2020 zijn 15 woningen extra beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2022 – 2027). Dat brengt het totaal op 25 woningen. Nadat deze 25 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de Pilot geëvalueerd. Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.

Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door elders in de gemeente VAB's te slopen mits:

- a) herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is, en
- b) dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.

Uitgangspunt is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gesloopt met uitzondering van een maximum van 200 m² per woning in de nieuwe situatie. Deze resterende oppervlakte aan bebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woningen. Mits goed gemotiveerd, ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met het doel van onderhavig beleid kan van deze maatvoering worden afgeweken.

Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.

Uitgangspunt is dat gebouwen die in het bestemmingsplan Buitengebied de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de te in onderdeel 2 bedoelde te slopen gebouwen. Dat geldt ook voor gebouwen die geen bouwaanduiding hebben maar toch aantoonbaar cultuurhistorische waarde hebben.

Als een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:

- a) Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
- b) Een wezenlijke reductie van fijnstof, geldt per component (geurhinder of fijnstof) een vermindering van de sloopopgave van maximaal 150 m².

Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:

- a) de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen;
- b) De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
- c) De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.

Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) zoveel als mogelijk overeenkomstig van toepassing zijn.

Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht uit het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.

De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:

- a) Alle geldende milieuvergunningen en/of milieumeldingen voor de onderhavige slooplocatie worden ingetrokken;

Voorwaarden - VAB-beleid

Vervalt. Geen maximumaantal meer.

Samenvoeging van meerdere voorwaarden:

Per 1.000m² aanwezige Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) kan één burgerwoning (met bijbehorende bijgebouwen) worden gerealiseerd. Er geldt een maximum van twee burgerwoningen (vanaf 2.000m² VAB) per locatie.

Toevoeging:

Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door elders in de gemeente **bijgebouwen** te slopen mits:

- a) herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is;
- b) dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld;
- c) de ruimtelijke kwaliteit op de locatie elders hiermee verbeterd wordt.**

Verwijderen van:

Mits goed gemotiveerd, ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met het doel van onderhavig beleid kan van deze maatvoering worden afgeweken.

Dit is valt onder maatwerk, wat eerder al beschreven staat.

Aanpassing van 200m² per woning naar 150m² per woning overeenkomstig de regels functie Wonen in het Omgevingsplan Gennep.

Samengevoegd met 2.

Blijft gelijk.

Verdwijnt. Komt in de praktijk nauwelijks voor en als het voorkomt is het lastig aantonen wat 'wezenlijk' is. Voorstel is om dit op te nemen in een paragraaf 'maatwerk'.

Blijft gelijk.

Toevoeging:

- a) de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen, **bijvoorbeeld in de vorm van een 'boerenerf'**;
- c) De gewenste landschappelijke- en **stedenbouwkundige** inpassing, aansluitend bij de Leidraad Landschappelijke inpassing Gemeente Gennep, 2019 of diens opvolger.

Blijft gelijk.

Alleen de aanpassing van bestemming naar functie en bestemmingsplan naar omgevingsplan

Blijft gelijk.

Blijft gelijk.

- b) Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
- c) Het bestemmingsvlak en bestemming worden afgestemd op de nieuwe situatie;
- d) Een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de planologische procedure om de bestemming te wijzigen worden aangeleverd;
- e) Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd.

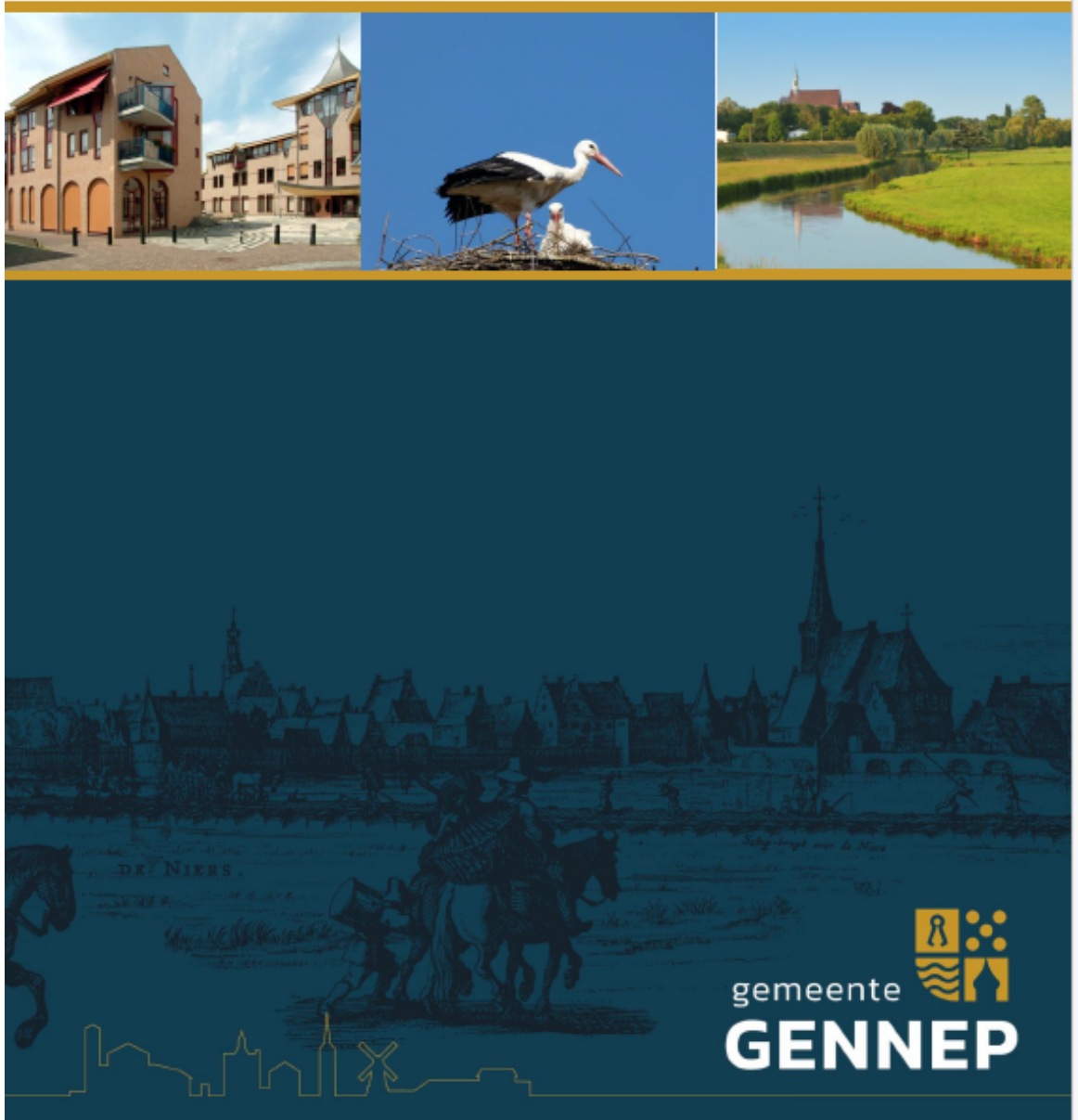
De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:

- a) Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet;
- b) Er wordt gebruik gemaakt van (subsidie)regelingen gericht op sloop van de gebouwen, met uitzondering van een subsidieregeling voor de verwijdering van asbest, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Vervalt.

In praktijk komt dit nauwelijks voor, of VAB is toch mogelijk. Zoals bij de nertsenhouders en de LBV-regeling.

Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1 Inleiding	3
2 Trends, ontwikkelingen en ervaringen.....	5
2.1 Leegstand van agrarische bebouwing.....	5
2.2 Landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector	6
2.3 Agrarische ontwikkeling in gemeente Gennep	7
2.4 Ervaringen Pilot-Vab	8
3 Doel en beleidsdragers.....	10
4 Regeling en voorwaarden.....	13
4.1 Voorwaarden	13
4.2 Maatwerk	13

2024

Vastgesteld door gemeenteraad op 16 december 2024



1 Inleiding

1.1 PILOT-VAB

In de periode 2000 - 2010 zijn op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling in heel Limburg stallen gesloopt. De regeling stelde veehouders onder bepaalde voorwaarden in staat om hun stallen tegen een vergoeding te laten slopen. Deze sloopsubsidies, in totaal bijna € 60 mln., werden voorgefinancierd door de provincie Limburg. De gedachte achter de regeling was dat de provincie het voorgefinancierde bedrag kon terugverdienen door de verkoop van Ruimte voor Ruimte-kavels. Met de regeling wilde de provincie een positieve impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. In de gemeente Gennep zijn 20 kavels gerealiseerd in het plangebied Logterbos. Daarnaast zijn 41 kavels/woningen geprojecteerd in het plangebied Hoenderpark/Goorseweg. Tegenover deze inzet steekt de sloop van opstallen door de provincie in onze gemeente mager af. Voor zover bekend zijn hier geen opstallen gesloopt in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Door het in het leven roepen van de gemeentelijke regeling Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) kon maatwerk worden geleverd aan onze inwoners en kan de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied worden bevorderd. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie.

Het aantal woningen dat gebouwd mag worden is afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen. Daar waar een (agrarisch) bedrijf nog werkzaam is, houdt dit tevens in de beëindiging van dat bedrijf. Door toepassing van deze kaderregeling kan een veelheid aan kwaliteitswinst worden behaald in de gemeente Gennep.

Kant en klare oplossingen zijn er niet, antwoorden van vandaag blijken misschien morgen en anders volgend jaar alweer verouderd. Het gaat erom adaptief te zijn, een manier van besturen en samenwerken te ontwikkelen die ons in staat stelt goed met toekomstige uitdagingen om te kunnen gaan, wat er ook gebeurt. En dat kan het best als wordt uitgegaan van de eigen kracht en het aangaan van allianties, die die kracht versterken. Door daarvan gebruik te maken versterken we niet alleen ons onderscheidend vermogen, maar worden we ook aantrekkelijk voor mensen, recreanten en bedrijven die zich bij ons thuis voelen.

Daar past ook een proces bij wat recht doet aan de dragende, zelfsturende en maatschappelijke rol van de initiatiefnemer en de meer faciliterende rol van de gemeente. In de Omgevingsvisie gemeente Gennep 'Samen maken we Gennep' wordt dat verder beschreven.

In de afgelopen jaren heeft de pilot-VAB zijn vruchten afgeworpen in het buitengebied van de gemeente Gennep. Er zijn diverse agrarische percelen planologisch omgezet naar woonbestemmingen, met kwaliteitswinst voor de landschappelijke, ruimtelijke en milieutechnische aspecten. Deze pilot is verlengd en is nu in een definitief beleid vastgelegd.

1.2 STOPPEN IS NIET HET DOEL

Dit beleid richt zich op stoppende agrariërs. Dit betekent niet dat het doel van dit beleid 'stoppen' is. Het landelijk gebied in de gemeente Gennep wordt onder andere gekenmerkt door de aanwezige agrarische sector. In hoofdstuk 3 staan de doelen van dit beleid beschreven. Transformaties van vrijkomende agrarische bebouwing is daar een middel voor. Andere middelen om deze doelen te bereiken kan ontwikkeling en transformatie zijn. Hierbij zal de handreiking *Planologische concepten*



erftransformaties van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (april 2024) als voorbeeld aangehaald worden. Deze handreiking gaat in op vijf ruimtelijke concepten:

1. Het eerste concept 'Wonen bij de boer' biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om op een duurzame manier door te gaan met het agrarische bedrijf. De investeringskosten van de transitie kunnen worden opgevangen door een kleinschalige woningbouwontwikkeling op het erf.
2. Het tweede concept heet 'Wonen en voedselbossen'. Een ondernemer transformeert een groot deel of zijn hele grondgebied naar een voedselbos. Dit productieve bos is een bron van inkomsten voor de boer. Kleinschalige woningbouw in het bos bekostigt de opstartfase van een productief voedselbos.
3. 'Wonen en nieuwe natuur' is het derde ruimtelijke concept. Dit concept is gebaseerd op de "nieuwe landgoederenregeling". Een grondgebied transformeert van agrarisch naar hoogwaardige natuur. Met de bouw van een nieuw landgoed kan de ondernemer de afwaardering van de natuurgrond opvangen.
4. Het vierde concept gaat uit van een uitbreiding aan de rand van een bestaande kern. 'Groen bouwen voor de gemeenschap' biedt een passend woonprogramma voor bestaande kernen en dorpen. De ontwikkeling bestaat uit het woonprogramma en bijpassende landschappelijke elementen, die een passende overgang vormen tussen de rand van de kern en het omliggende landschap.
5. In het laatste concept, 'Netwerk van erven', beschrijven wij de kansen van het bundelen van erven en agrarische percelen. De ontwikkeling van natuur en woningen vindt plaats op strategische locaties. Grondeigenaren werken samen aan een toekomstvisie voor de omgeving.

Niet alle concepten zijn toepasbaar op alle locaties in de gemeente Gennep. Om de doelen uit dit beleid te bereiken, zal per locatie besproken worden wat de beste en meest logische stap is.



2 Trends, ontwikkelingen en ervaringen

2.1 LEEGSTAND VAN AGRARISCHE BEBOUWING

De oorzaak van leegstand in het buitengebied is divers: stoppende boeren hebben geen opvolging, niet alle ondernemers kunnen mee in de schaalvergroting, toenemende regeldruk vraagt extra investeringen enz. Door deze samenloop van omstandigheden is er al veel leegstand ontstaan. Deze zal in de toekomst verder toenemen. De voornaamste oorzaken van zowel de huidige als toekomstige leegstand worden hieronder toegelicht:

- Schaalvergroting

De belangrijkste oorzaak van de leegstand is de schaalvergroting die vanaf de jaren 70 – 80 alsmat doorzet. Basis voor de schaalvergroting is het verdienmodel van kostprijsreductie. De schaalvergroting dwingt ondernemers om te blijven groeien en uitbreiden. Oude stalsystemen voldoen vaak niet meer. Op deze wijze is de afgelopen decennia fors geïnvesteerd in nieuwe stallen die na een beperkt aantal jaren niet meer voldeden en leeg kwamen te staan. Kleinere boeren die de volgende stap niet konden maken bleven achter, moesten hun bedrijf beëindigen en bleven zitten met onverkoopbare (op)stallen. Vanwege de schaalvergroting is op veel plekken oog voor streekeigen en architectonische kwaliteiten verloren gegaan.



(Bron: Alterra)

- Toenemende milieudruk en regelgeving dwingen tot extra investeringen

Noodzakelijke investeringen vanuit wet- en regelgeving kunnen door de kleinere agrarische bedrijven niet worden terugverdiend, waardoor ze de keuze hebben tussen het agrarische bedrijf fors uitbreiden, andere activiteiten te ontplooiën of te stoppen.

- Vergrijzing en gebrek aan bedrijfsopvolging

Net zoals de gehele Nederlandse bevolking vergrijst, vergrijst de agrarische sector ook. Met de sterk toegenomen complexiteit van de agrarische sector worden andere kwaliteiten gevraagd van de boer. Hij is een agrarisch ondernemer geworden terwijl de vooruitzichten in de sector steeds onzekerder worden. Opvolging is daarmee voor veel ondernemers een probleem. Volgens de laatste cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2020), zijn er circa 40 agrarische bedrijven in de gemeente Gennep met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder. Ongeveer de helft van deze bedrijven heeft geen bedrijfsopvolger. De prognose is dat deze bedrijven in de komende jaren grotendeels verdwijnen of een andere vorm van (agrarische) activiteiten zal krijgen.



- **Afsplitsing bedrijfswoning – bedrijf maakt opstallen minder courant**
In het verleden zijn bij agrarische bedrijven vaak één of meerdere bedrijfswoningen gerealiseerd. Niet courante agrarische bedrijfswoningen zijn vaak van het agrarisch bedrijf afgesplitst (burgerwoning). Het gevolg daarvan is dat de resterende agrarische bedrijfsopstallen moeilijker te verkopen zijn.
- **Nieuwe niet-agrarische functies beperken uitbreidingsmogelijkheden**
Van oudsher is het landelijk gebied in Noord Limburg agrarisch van karakter. Inmiddels is het landelijk gebied ook van de recreant, de bewoner en de natuur. Deze extra ruimtedruk in het landelijk gebied beperkt agrarische ontwikkelingen vaak. Ook burgerwoningen (waaronder een groot deel voormalige bedrijfswoningen) in het landelijk gebied kunnen een belemmering vormen voor agrarische ondernemers.
- **Kostprijsreductie geeft geen zekerheid voor de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf**
Hoewel kostprijsreductie feitelijk leidt tot grotere marges, kan het ook leiden tot overaanbod door de massalere productie. Wanneer dit leidt tot verdere prijsdalingen ontstaat er een vicieuze cirkel, de marges dalen. Deze vicieuze cirkel is moeilijk te doorbreken.
- **Oplossen stikstofproblematiek**
In 2019 nam de stikstofproblematiek in Nederland grote vormen aan als gevolg van een uitspraak van de Raad van State waarin het Programma Aanpak Stikstof buiten werking werd gesteld. De oplossing is momenteel nog niet uitgekristalliseerd en zorgt voor grote (politieke) onrust. Agrarisch bedrijven kunnen worden uitgekocht, met leegstand als mogelijk gevolg.
- **Schaalvergroting brengt gezondheidsrisico's met zich mee**
Minder maar grotere bedrijven in een gebied leiden tot een lagere ziekteoverdracht tussen bedrijven dan in een gebied met meer en kleinere bedrijven, blijkt uit een onderzoek van de Wageningen Universiteit. Bij een eventuele uitbraak zijn de gevolgen voor de dieren wel groter. Ziektes als vogelgriep, Q-koorts en blauwtong verspreiden zich binnen het bedrijf sneller. De gevolgen voor agrarische bedrijven zijn daardoor niet te voorspellen. Als voorbeeld hiervan zijn de verplicht stoppende nertsenhouderijen en de beperkingen voor geitenhouderijen.
- **Multifunctionele boerderij verandert het karakter van de boerenerven**
Steeds meer boeren voeren naast de agrarische activiteiten 'andere' activiteiten uit op het erf. Zaken als agrotourisme, verlenen van zorg, stallen van caravans of het plaatsen van zonnepanelen/windmolens zorgen voor extra inkomsten voor de boer. Dit is een trend die al langere tijd opkomt en zich de komende tijd voort zal zetten. In de provincie Limburg heeft ongeveer een op de vijf agrarische bedrijven een verkooppunt aan huis. Het aantal agrarische bedrijven met een recreatieve nevenfunctie neemt ook sterk toe. Ook nemen steeds meer agrariërs natuur- en landschapsbeheer, vaak in de vorm van (bloemrijk) akkerrandbeheer, als nevenfunctie. De positieve zijde aan deze trend is dat de burger/consument meer verbinding zal voelen met de boerderij dan voorheen.

2.2 LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN IN DE AGRARISCHE SECTOR

In Nederland zullen tot 2030 naar verwachting tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Veel van deze bedrijven hebben geen opvolger. De grond van de stoppers wordt



overgenomen door de groeiende boeren en op vrijkomende erven vindt er een erftransformatie plaats naar wonen en/of werken. Bij de stoppende boeren komen tot 2030 circa 24 miljoen m² bedrijfsgebouwen beschikbaar. De verwachting is dat deze tendens na 2030 zal doorgaan. De milieuproblematiek rondom stikstof zorgt voor een stroomversnelling.

Ongeveer de helft van de vrijkomende agrarische gebouwen dateert uit de periode 1970 - 2000. Deze periode kenmerkt zich door een sterke rationalisatie en schaalvergroting in de landbouw. Stallen werden op de meest efficiënte en goedkope manier gebouwd. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en regionale verschillen maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben. Vooral in de graasdierhouderij (met name melkveehouderij) komen veel gebouwen (ligboxenstallen) beschikbaar. In regio's in Gelderland, Overijssel, Oost-Brabant/Noord-Limburg, Noordoostpolder en Zuidwest-Friesland komt in absolute getallen veel agrarische bebouwing beschikbaar.

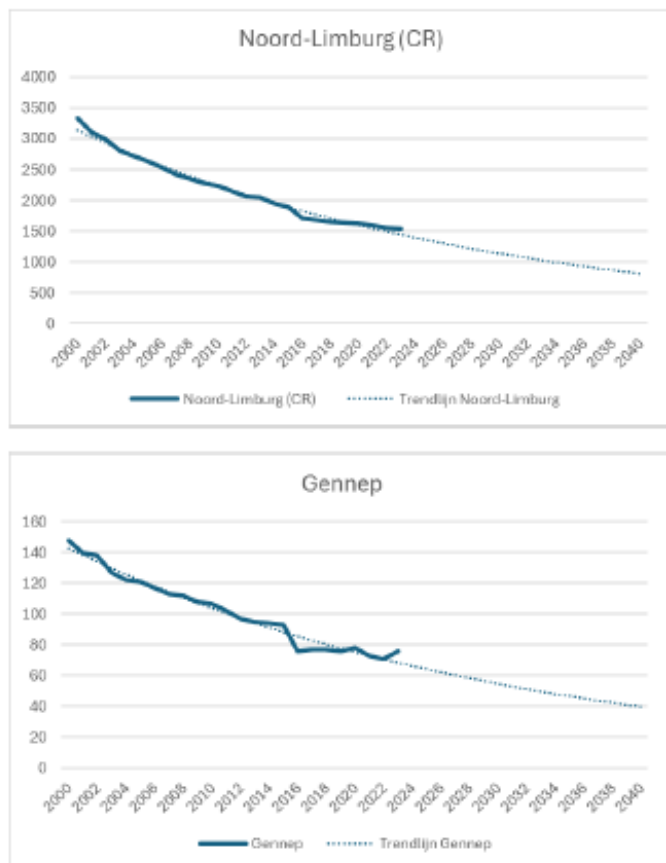
Cijfers over de huidige leegstand zijn er niet. Leegstand is momenteel ook niet altijd goed zichtbaar. Wel is het vermoeden dat er de komende jaren veel gebouwen leeg komen te staan. Tot nu kwamen vooral kleinere agrarische erven vrij, vaak met historische bebouwing, die aantrekkelijke woonbestemmingen vormden. De verwachting is dat na dit 'laaghangend fruit' vooral erven vrijkomen die minder aantrekkelijk zijn, door jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren. De hoeveelheid vrijkomende bebouwing na 1970, met een geringe cultuurhistorische waarde, is daar een indicatie voor. Ervan uitgaande dat de gebouwen een deel van de vrijkomende stallen weer hergebruikt wordt door boeren die doorgaan en een deel gebruikt wordt voor nieuwe economische activiteiten, komt circa 15 miljoen m² echt leeg te staan. (Alterra rapport).

2.3 AGRARISCHE ONTWIKKELING IN GEMEENTE GENNEP

Bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) gaat het om een grote hoeveelheid landelijke bedrijfsruimte die leeg komt te staan. Tussen 2000 en 2023 zijn veel agrarische bedrijven gestopt. De verwachting is dat deze beweging de komende jaren doorzet. Dat is gebaseerd op het Rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' uit maart 2014 van Alterra (onderdeel van de universiteit Wageningen). Tot 2030 wordt verwacht dat in Nederland gebouwen met een oppervlakte van ten minste 32 miljoen m² hun agrarische functie zullen verliezen. Daarvan zal ongeveer de helft een andere invulling kunnen vinden. De resterende circa 15 miljoen m² zal leegstaan. Deze leegstand is groter dan de verwachte leegstand in 2030 als het gaat om kantoorruimte of winkelruimte in Nederland (bron: Alterra).

Ook in de regio Noord-Limburg is de problematiek groot. Zo kan in de gemeenten Venlo en Mook en Middelaar de oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030 oplopen tot meer dan 40% van het nu in gebruik zijnde oppervlakte. Ook in de gemeente Gennep nam het aantal agrarische bedrijven de afgelopen jaren af. De agrarische sector beslaat ongeveer de helft van het Genneps grondgebied. Het merendeel van de totaal aantal bedrijven in de gemeente bestaat uit akkerbouw, grasland en groenvoeder en graasdieren. In deze sectoren zijn de afgelopen jaren ook de meeste bedrijven gestopt.

Sinds 2000 neemt het aantal agrarische bedrijven per jaar met circa 3,2% af. Dit is gelijk aan het Noord-Limburgs gemiddelde. Het landelijk gemiddelde ligt met 2,8% iets lager. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren doorzet. Met deze verwachting heeft gemeente Gennep in 2040 circa 40 agrarische bedrijven.



2.4 ERVARINGEN PILOT-VAB

In 2020 is de eerste versie van 'Pilot-VAB Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing' vastgesteld. Het doel van deze pilot is een stimuleringsregeling die kan bijdrage aan het verminderen van versterking, tegengaan van verwoestingen en ondermijning, verbeteren van sociale cohesie, het bieden van financieel perspectief, vergroten van de leefbaarheid, landschappelijke, milieukundige en recreatief toeristische kwaliteiten en een bijdrage leveren aan woningbehoefte. In deze pilot is een maximum aantal nieuwe woningen opgenomen. Dit maximum kwam begin 2022 in zicht.

In 2022 werd het gestelde aantal nieuwe woningen in de initiële Pilot-VAB planologisch bereikt. De status per project was niet gelijk, maar als alle plannen doorgang zouden vinden werd het gestelde maximum aantal (10) overschreden. In dat kader is de Pilot-VAB geëvalueerd en verlengd. Een kleine aanscherping in de voorwaarden en een verhoging van het maximum aantal naar 25 woningen werd in 2022 vastgesteld.



Inmiddels zijn er 28 nieuwe woningen in voorbereiding of vastgelegd in plannen (peildatum 14 maart 2024). Als deze woningen allen doorgang vinden, wordt het maximum van 25 woningen overschreden. Hierdoor is een herijking van de pilot-VAB noodzakelijk.



3 Doel en beleidsdragers

Het VAB-beleid is een regeling die (stoppende) agrariërs stimuleert om een bijdrage te leveren aan de navolgende doelen:

- Verminderen van verstening in het buitengebied;
- Oplossen van verloedering leegstaande bebouwing in het buitengebied;
- Tegengaan van ondermijning (criminele activiteiten) in het buitengebied;
- Verbeteren van de sociale cohesie in het landelijk gebied
- Bieden van financieel perspectief aan (vml.) agrariërs;
- Vergroten van de leefbaarheid in het landelijk gebied;
- Vergroten van landschappelijke en/of milieukundige kwaliteit in het buitengebied;
- Vergroten recreatief toeristische kwaliteiten van het buitengebied;
- Saneren van asbestdaken;
- Positieve bijdrage aan de stikstof- en fijnstofproblematiek;
- Leveren van een bijdrage aan de woningbouwbehoefte.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een leefbaar en gezond landelijk gebied met een hogere ruimtelijke en milieukundige kwaliteit. Daarbij wordt niet uitgegaan van een set dichtgetimmerde regels, maar van kaders en mogelijkheden van maatwerk in concrete gevallen.

Het doel volgt uit een tal van beleidsstukken:

- Omgevingsvisie gemeente Gennepe

In september 2019 heeft de gemeenteraad van Gennepe een omgevingsvisie vastgesteld 'Samen maken we Gennepe'. Daarin worden inwoners uitgenodigd om samen Gennepe sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger te maken. De opgave voor de gemeente Gennepe is het behouden en versterken van een goed woon-, leef- en werkklimaat. Hiervoor is geen kant en klare oplossing en zal per situatie anders zijn. Het gaat erom adaptief te zijn en samen te ontwikkelen. Dit stelt de gemeente in staat om met toekomstige uitdagingen om te gaan, wat er ook gebeurt.

De gemeente kenmerkt zich door grote afwisseling in het landschap, rijk aan hoogteverschillen binnen een vrij klein gebied, waarbinnen ook verschillende soorten grondgebruik terug te zien is. Het agrarische karakter met het boerenleven en erven in verschillende verschijningsvormen maken een belangrijk deel uit van het landelijk gebied.

- Volkshuisvestingsbeleid

In september 2020 heeft de gemeenteraad van Gennepe de Regionale Woonvisie Noord-Limburg vastgesteld. De visie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich voor gesteld zagen ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen afgestemd diende te worden op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dat betekent dat de woningbouwcapaciteit moest worden teruggebracht met 40% van de bestaande overcapaciteit. Daaraan heeft de gemeente Gennepe inmiddels ruimschoots voldaan. Daarnaast biedt de provincie Limburg verruiming van de mogelijkheid om woningen te bouwen door specifiek maatwerk.

Het inzetten van een beperkte woningbouwcapaciteit ten behoeve van de te verwachten kwaliteitswinst die met de sloop van (vml.) agrarische bedrijfsbebouwing is dan ook acceptabel.



- Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021
- De Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 geeft de volgende kaders en aanknopingspunten:
- o Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, vragen we om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en -adaptieve woonomgeving.
 - o We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbested wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Deze uitzondering geldt ook voor Ruimte voor Ruimte woningen.
 - o Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, stimuleren we ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's):
 - 1) agrarisch hergebruik,
 - 2) herbestemmen buiten sector,
 - 3) sloop (met uitzondering van beeldbepalende/monumentale en karakteristieke bebouwing), waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie.

Het grote aantal stoppers - als gevolg van diverse crises en rijksmaatregelen meer dan de door de WUR voorziene 30% tot 2030 - en de beperkte herbestemmingsmogelijkheden hebben meer leegstand tot gevolg. Dit zorgt voor een situatie waarbij sloop de nieuwe opgave wordt, om verpaupering en ondermijnende activiteiten in het buitengebied en de bijbehorende maatschappelijke kosten te voorkomen. Gebiedsgerichte opgaven (zoals energietransitie en klimaatadaptatie) en meekoppelkansen (ruimtelijke kwaliteit, afname emissies, ondermijning, verpaupering landschap, etc.) die de herbestemmings- en sloopopgave met zich meebrengt, vragen om een procesmatige aanpak samen met de regio's. Hierbij worden ook aspecten als ondermijning, opvulgedrag, herbestemming niet-toekomstgerichte locaties, latente (milieu)gebruiksruimte en handhaving aan de orde gesteld. De Provincie onderzoekt samen met gemeenten of, en onder welke voorwaarden een tijdelijke functie toegestaan kan worden om herbestemming en/of sanering op termijn mogelijk te maken.
- Limburgse principes en algemene zonering
- Als we ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen of oplossingen zoeken voor maatschappelijke vraagstukken, vertrekken we vanuit gebieds- en cultuurkenmerken zoals het historisch perspectief, landschap en erfgoed. We streven naar het behoud van deze kenmerken en de identiteit van het gebied. Het resultaat is vaak een gebiedsgerichte aanpak, met ruimte voor maatwerk, die de basis vormt voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers.



De provincie Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. We willen de variatie in gebieden koesteren en zetten zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat we steden en dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. We ontwikkelen landelijke gebieden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden.



4 Regeling en voorwaarden

Dit beleid heeft betrekking op locaties in het buitengebied van de gemeente Gennep. De locaties komen in aanmerking voor dit beleid indien aan de in dit hoofdstuk gestelde voorwaarden wordt voldaan. Er dient een ruime afname van leegstaande of vrijkomende agrarische bebouwing bereikt te worden. De sloop van bebouwing dient te allen tijde een positief effect te hebben op het woon- en leefklimaat en op de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Dit beleid gaat niet uit van een set aan dichtgetimmerde regels maar van een kader op grond waarvan initiatiefnemers worden uitgenodigd en de dialoog wordt gestart tussen initiatiefnemers en gemeente Gennep.

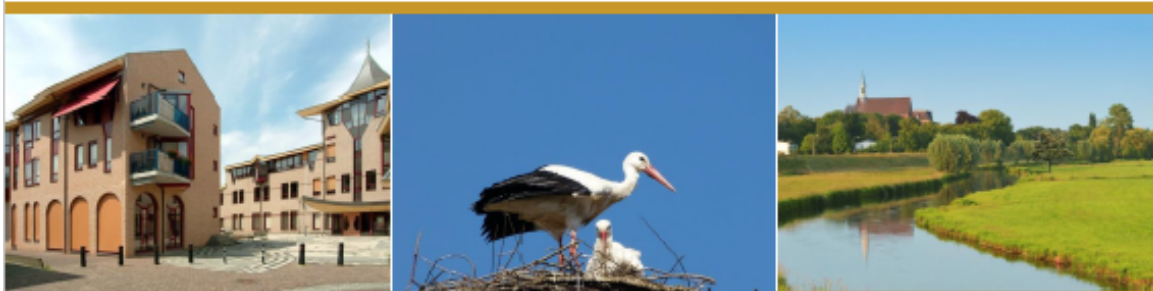
4.1 VOORWAARDEN

De gemeente hanteert de voorwaarden zoals in de bijlage behorende bij dit document opgenomen zijn. Daarbij wordt niet uitgegaan van een set dichtgetimmerde regels, maar van kaders en mogelijkheden van maatwerk in concrete gevallen.

4.2 MAATWERK

Initiatieven worden getoetst aan de voorwaarden. In praktijk kan het voorkomen dat het plan niet volledig past binnen één of meerdere voorwaarden. We nodigen initiatiefnemers graag uit voor een dialoog over de mogelijkheden.

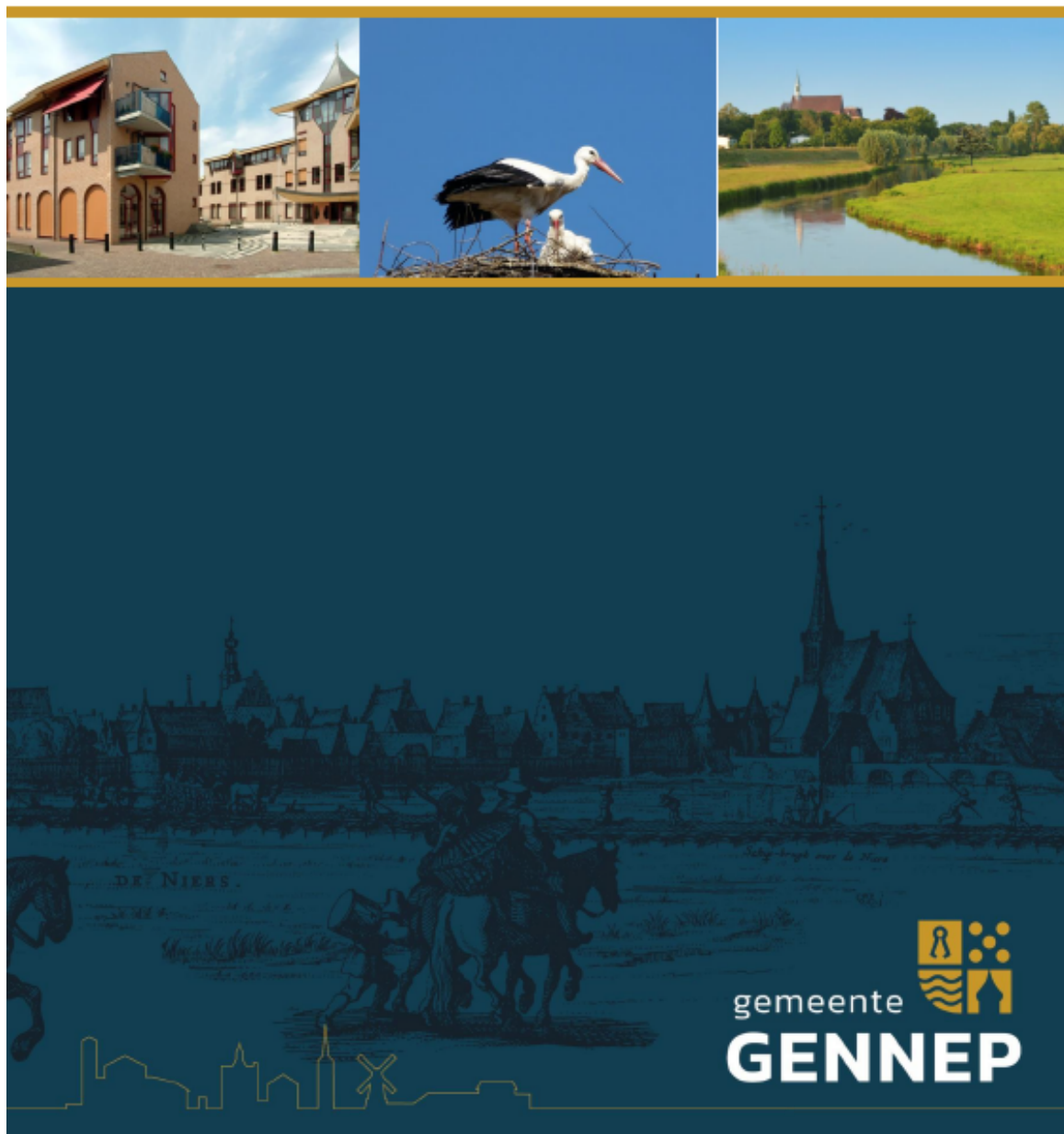
Dit beleid heeft betrekking op de sloop van VAB's en omzetting naar een woonfunctie. Dat wil niet zeggen dat de gemeente Gennep geen oog heeft voor andere functies en gebruik van bebouwing in het buitengebied. Andere hergebruiks- of herbouwmogelijkheden zou kunnen liggen op het gebied van recreatie/toerisme, bedrijvigheid, zorg of natuurontwikkeling. Maar we zien ook mogelijkheden voor andere functies dan agrarisch die stoppen waarbij een (grote) hoeveelheid bebouwing vrijkomt. Deels zijn hiervoor al mogelijkheden opgenomen in het omgevingsplan, deels zal dit in maatwerk afgestemd moeten worden.





Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing

Bijlage 1. Voorwaarden regeling



1 Regeling en voorwaarden

- 1) Per 1.000m² aanwezige Vrijkomende Agrarische Bebouwing¹ (VAB) kan één burgerwoning (met bijbehorende bijgebouwen) worden gerealiseerd. Er geldt een maximum van twee burgerwoningen (vanaf 2.000m² VAB) per locatie.
- 2) Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door elders in het buitengebied van de gemeente Gennep bijgebouwen te slopen mits:
 - a) herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is;
 - b) de ruimtelijke kwaliteit op de locatie elders hiermee verbeterd wordt;
 - c) dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.
- 3) Uitgangspunt is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gesloopt met uitzondering van een maximum van 150 m² per woning in de nieuwe situatie. Deze resterende oppervlakte aan bebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woningen.
- 4) Uitgangspunt is dat gebouwen die de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de in onderdeel 1 bedoelde te slopen gebouwen. Dat geldt ook voor gebouwen die geen bouwaanduiding hebben maar toch aantoonbaar cultuurhistorische waarde hebben.
- 5) Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- 6) Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:
 - a) de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen, bijvoorbeeld in de vorm van een 'boeren erf';
 - b) De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
 - c) De gewenste landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing, aansluitend bij de Leidraad Landschappelijke inpassing Gemeente Gennep, 2019 of diens opvolger.
- 7) Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de functie 'Wonen' uit het Omgevingsplan overeenkomstig van toepassing zijn.
- 8) Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging, sloop en landschappelijke inpassing.
- 9) De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
 - a) Alle geldende milieuvergunningen, milieumeldingen en vergunningen met betrekking tot stikstof voor de onderhavige slooplocatie worden ingetrokken;

¹ Tot agrarische bebouwing worden alle vergunde bebouwing gerekend, voorbeelden hiervan zijn onder andere stallen, loodsen en silo's. Maar bijvoorbeeld geen verharding en mest- en wateropslag.

- b) Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
- c) Het omgevingsplan wordt afgestemd op de nieuwe situatie;
- d) De planologische procedure met bijbehorende documenten, onderzoeken en rapporten om de functie(s) te wijzigen worden aangeleverd;

