

Bg 13-2009-hg bijlage VAB's

Notitie vrijkomende agrarische bedrijfslocaties

- a. componenten fysieke leefomgeving VAB's
- b. aanwezige waarden en de potentie hiervan in relatie tot nieuwe functies

Inleiding

De komende jaren zullen vele agrariërs stoppen met de reguliere landbouw en kiezen voor transitie naar een nieuw invulling van gebouwen/gronden (voor Noord-Brabant zou het gaan over 3.000 tot 4.500 stoppers). Dit zal grote gevolgen hebben (sociaal - economisch, leefbaarheid en landschappelijk). Een belangrijk aspect bij de VAB's vormt de (nieuwe) functie en de componenten van de fysieke leefomgeving. Denk hierbij ook aan noodzakelijke sloop, de verplichte asbestsanering, de knelpunten met betrekking tot restauratie van het nog aanwezige erfgoed en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Hierbij vormt de overgang naar de Omgevingswet nog een extra risico. Gemeenten en initiatiefnemers zouden bij ontwikkelingen gericht op nieuwe economische dragers voor de VAB's de groene en cultuurhistorische waarden uit het oog verliezen, waardoor deze definitief verloren gaan. Je moet er niet aan denken dat er in het buitengebied kleine industrieterreinen ontstaan, waardoor leefbaarheid en de waarden van de omgeving worden geschaad.

Door de focus op de rationele landbouw, vanaf de jaren '50, zijn diverse ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden verloren gegaan. Voor de (nieuwe) eigenaar is er geen zicht (meer) op de nog aanwezige waarden, laat staan de potentie om deze te herstellen. Bovendien is er kans op verloedering van de agrarische gebouwen, welke ongeschikt zijn geworden voor de gangbare landbouw. Met deze notitie wordt beoogd om voor de resterende gebouwen, terreinen en landerijen van de VAB's kaders te stellen voor transitie naar een passende functie, waarbij recht wordt gedaan aan doelen als landschap, cultuur en klimaatadaptatie en duurzaamheid.

a. Wat te doen met VAB's in het kader van de Omgevingswet?

Doordat veel boeren stoppen, komen er agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan. Gezocht dient te worden, samen met initiatiefnemers, naar in de omgeving passende functies, die qua aard en schaal aansluiten bij de waarden van het omliggende gebied. Er moet worden voorkomen dat in of ter plekke van de stallen functies komen die niet wenselijk zijn of passen in het buitengebied. En er mag/moet gestimuleerd worden dat VAB's met een (potentiële) waarde een functie kunnen krijgen die bijdraagt aan de versterking van kwaliteiten van het (omliggende)gebied.

De regels in de oude Verordening Ruimte en de Interimomgevingsverordening Brabant bieden voor VAB's een aantal mogelijkheden:

1. een voormalige bedrijfswoning mag als **burgerwoning** worden gebruikt, mits geen splitsing en mits sloop overtollige bebouwing (artt. 6.7 lid 4 en 7.7 lid 4 Vr en in art 3.68 en 3.68 lov);
2. een **ruimte voor ruimte woning** kan worden gerealiseerd, mits sloop bedrijfsgebouwen en milieuwinst, op passende locatie en landschappelijk ingepast (art. 6.8 en 7.8 Vr en art. 3.80 lov);
3. de aanwijzing van een **landgoed van tenminste 10 ha**. Voor elk nieuw woongebouw 5 ha extra, waarvan 2,5 ha nieuwe natuur, enz. (art. 6.9 en 7.9 Vr en art. 3.79 lov));
4. de vestiging van een **niet-agrarische, kleinschalige functie op een bestaand bouwperceel** is mogelijk, (mits passend binnen de ontwikkelingsrichting op basis van een gebiedsgerichte benadering van een gebied, bijdrage aan versterking van de omgevingskwaliteit, sloop overtollige bebouwing, (art. 6.10 en 7.10 Vr, art. 3.73 lov);
5. de vestiging van een **recreatiebedrijf** met bebouwing (tot max. 1 ha) of recreatiewoningen mits bedrijfsmatig beheerd (art. 6.11 en 7.13, art. 3.75 lov);
6. in de kernrandzone de vestiging van **tuincentra**, passend in de omgeving, goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, zonder oneigenlijke detailhandel, adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen. (art. 6.13 en 7.15, art. 3.45 lov)).

Om te bevorderen dat er meer goede omgevingskwaliteit wordt toegevoegd en voor klimaatadaptatie is een goede afweging van de hervestigingsmogelijkheden voor (nieuwe) functies nodig.

Voorkomen moet worden dat er functies in VAB's worden gevestigd die niet passen in de omgeving of uitgroeien tot een omvang of categorie die thuishoort op een bedrijventerrein of in stedelijk gebied.

Wij stellen concreet voor om:

De (nieuwe) functie van een VAB afhankelijk te maken van de ligging in het buitengebied c.q. van de aanwezige waarden en potenties. Afwegen aan de hand van onderstaande zoneringsvoorwaarden.

Voorwaarden stellen voor omgevingskwaliteit.

Voorwaarden stellen: sloop stallen, min. % toevoegen groen en landschap, klimaatadaptatie, waterbuffers, energiedaken (energy-farming), sloop, minder bebouwing, beperkte tuin, openhouden (voormalige) agrarische gronden, functie wijzigen.

Zonering buitengebied:

- Kernrandzone: hier is het meeste mogelijk qua functies 1,2,3,4,5,6¹
- Landelijk gebied, (zonder nadere aanduiding of waarden): 1,2,3,4,5,6
- CHW-gebieden: Ja 1,2,3. Andere functies bezien. Nee 6.
- Groenblauwe mantel: ja 1,2,3,4 mits passend in de omgeving, verkeer en infrastructuur, 5 mits bijdrage aan natuur en Landschap. Nee 6.
- Grondwaterbeschermingsgebieden: 1,3 (onder voorwaarden),
- Beekdalen/ waterbergingsgebieden/ beekherstelgebieden: hier geen van de functies mogelijk, eventueel met uitzondering van functie wonen voor de bestaande woning.
- Aangrenzend aan of nabij EHS en natuur: 1, 3. Andere functies weren.
- EHS en natuur: hier zijn geen mogelijkheden voor functiewijziging voor VAB's, alleen naar functie natuur.
- Drinkwaterwingebieden: --

b. Deelonderzoek 'waarden'

Bepalen van de parameters voor uitvoering van een quick scan-inventarisatie van de aanwezige waarden (ecologisch, cultuurhistorisch, aardkundig en landschappelijk) en de potentie hiervan van de VAB's en omliggende gronden. Daarnaast zullen ook de waarden voor de toekomst moeten worden onderzocht, zoals de waarde voor water vasthouden en bergen, klimaatadaptatie (schaduw, voorkomen van hitte-eilanden, etc. duurzame energie)

Hiermee kunnen eigenaren, initiatiefnemers en overheden inzicht krijgen om te kunnen bepalen welke waarden aanwezig zijn, welke hersteld zou kunnen worden en welke (toekomstige) ontwikkelingen hierbij passen.

Het gaat hier specifiek om de groene / ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke parameters en de parameters voor water, klimaat en energie. Toepassing hiervan geeft inzicht en maakt het mogelijk het perspectief te schetsen hoe, o.a. via landgoedvorming of landschappelijke kwaliteitsverbetering, de nog aanwezige ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden duurzaam te versterken en/of de inrichting van het landelijk gebied kan bijdragen aan het mitigeren van de problemen van de toekomst, zoals klimaat, voldoende duurzame energie en extensieve landbouw.

BMF, HG, 1 december 2021

¹ De cijfers verwijzen naar de functies zoals genoemd onder a op pagina 1 in dit document.