

Datum : 29 oktober 2024

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 765427

Onderwerp : Vaststelling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid

Geachte raad,

In 2020 is in de gemeente Gennep voor het eerst de pilot-VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) vastgesteld. Hiermee konden stoppende agrariërs onder voorwaarden een bouwrecht verkrijgen in ruil voor het slopen van de agrarische bebouwing. 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 eenmalig verlengd en wordt nu ter vaststelling als definitief beleid aan de gemeenteraad aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

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;

ARGUMENTEN

Pilot-VAB in de afgelopen jaren

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 bijdragen aan het verminderen van verstening, tegengaan van verloedering 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 maximumaantal (10) overschreden. In dat kader is de Pilot-VAB geëvalueerd en verlengd. Een kleine aanscherping in de voorwaarden en een verhoging van het maximumaantal 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.

Trends



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 de toekomstige leegstand zijn:

- **Schaalvergroting;** Om de (kost)prijs te reduceren is schaalvergroting voor veel agrariërs een 'must'. Kleinere boeren die de stap niet konden maken bleven achter, moesten hun bedrijf beëindigen en bleven met onverkoopbare (op)stallen achter. De gronden werden opgekocht door groeiende agrariërs.
- **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;** De bevolking vergrijst, ook in de agrarische sector. Volgens de laatste cijfers van het CBS hebben ongeveer 20 agrarische bedrijven met een bedrijfshoofd van 55 jaar of ouder geen bedrijfsopvolger.
- **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.

- **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.

Ontwikkelingen in gemeente Gennepe

Sinds 2000 neemt het aantal agrarische bedrijven per jaar met circa 3,2% af. Dit is gelijk aan het Noord-Limburgs gemiddeld en ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde (2,8%). De verwachting is dat deze trend de komende jaren door zal zetten. Dit betekent dat in de komende jaren tot 2040 circa 40 agrarische bedrijven genoodzaakt zijn te stoppen.

Win-win situatie

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.

In ruil voor het slopen van alle voormalige agrarische bebouwing en het perceel landschappelijk in te passen krijgt de agrariër onder voorwaarden één of twee bouwrecht(en). Hiermee worden de kosten voor het slopen en herinrichten gedeeltelijk gecompenseerd.

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 bijlage 1, horende bij dit raadsvoorstel, is een tabel opgenomen waarin per voorwaarde vermeld staat wat er wijzigt.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Dit beleidsstuk is kader stellend. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden kan het plan van initiatiefnemer nader uitgewerkt worden. Dit zal in de vorm van het wijzigen van het Omgevingsplan zijn. Dit Omgevingsplan zal ter vaststelling voorgelegd worden aan de Gemeenteraad.

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.

Het uiteindelijke plan, vertaald in een Omgevingsplan, zal afgestemd en getoetst worden aan de vigerende provinciale verordening. Daar waar mogelijk zijn wij voorstander van maatwerk. Dit betekent dat we meedenken met de initiatiefnemers en de mogelijkheden onderzoeken. Dit is een proces waarbij enerzijds de gemeente de regels en kaders respecteert en daar waar mogelijkheden zijn meedenkt met de initiatiefnemers en anderzijds de initiatiefnemers concessies moet doen op het gewenste plan om te komen tot een haalbaar plan.

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.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

De na te streven doelen van dit beleid dragen bij aan een fijner, beter en leefbaarder buitengebied van de gemeente Gennep. De uitwerking van dit beleid en de voorwaarden zal per locatie in een plan beschreven moeten worden. Onderdeel van dit plan is participatie. Bij het uitwerken van het plan is een omgevingsdialoog een vereiste.

EXTERN ADVIES, INSPIRAK EN DRAAGVLAK

De pilot-VAB wordt de afgelopen jaren goed ontvangen door de belangenorganisatie van de agrariërs. Ook diverse gestopte agrariërs zijn positief over de regeling. De voortzetting van de pilot naar beleid is een gewenste ontwikkeling. Bij nadere uitwerking per locatie zal een omgevingsdialoog plaats moeten vinden.



COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen op website lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).

JURIDISCHE PARAGRAAF

Dit besluit betreft een besluit over algemene regels en staat niet open voor bezwaar. De uitwerking van het beleid, het wijzigen van het Omgevingsplan, staat wel open voor bezwaar. De gemeenteraad stelt uiteindelijk de wijziging van het Omgevingsplan vast. Dit beleidsstuk is kaderstellend voor de uitwerking en wordt om die reden ook aan de gemeenteraad voorgelegd voor vaststelling.

FINANCIËN

De uitvoering van het beleid is op aanvraag van initiatiefnemer(s). Dit zal leiden tot het wijzigen van het Omgevingsplan. Ambtelijke kosten en eventuele nadeelcompensatie worden middels een anterieure overeenkomst vastgelegd.

UITVOERING EN VERVOLG

(Stoppende) agrariërs worden uitgenodigd om de dialoog met de gemeente aan te gaan om de mogelijkheden te bespreken. Dit zal uitgewerkt worden in een wijziging Omgevingsplan en ter vaststelling voorgelegd worden aan de gemeenteraad, conform de voorgeschreven juridisch planologische procedure.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

De burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen

BIJLAGEN

Bijlage 1. Wijzigingen voorwaarden Pilot-VAB - beleid

Bijlage 2. VAB-beleid

Bijlage 3. Voorwaarden regeling