

Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (Vab's)

ABG-breed plan van aanpak

9 mei 2019



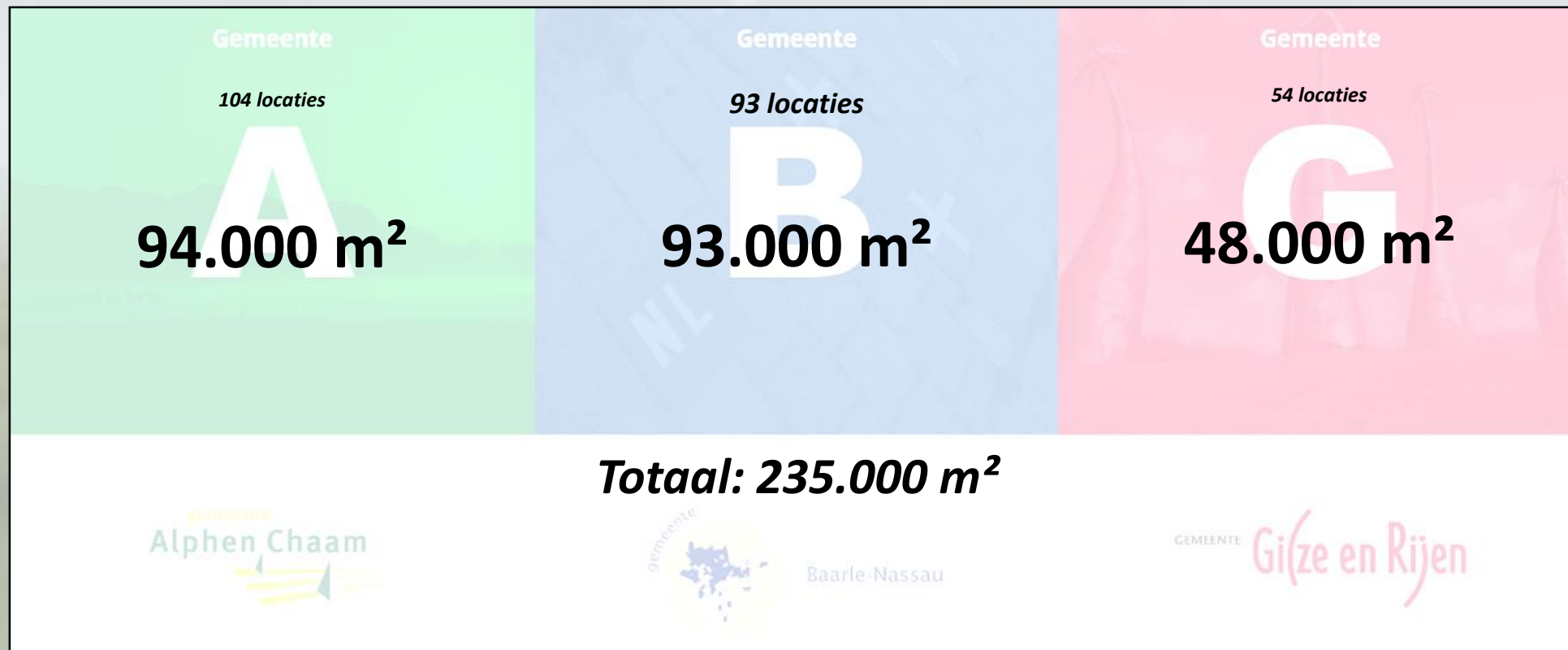
Inhoud

- Prognose leegstand
- Het verhaal van de boer
- Vab-aanpak vanuit twee sporen
- Vab-aanpak en Omgevingswet
- Startnotitie met plan van aanpak

Inhoud

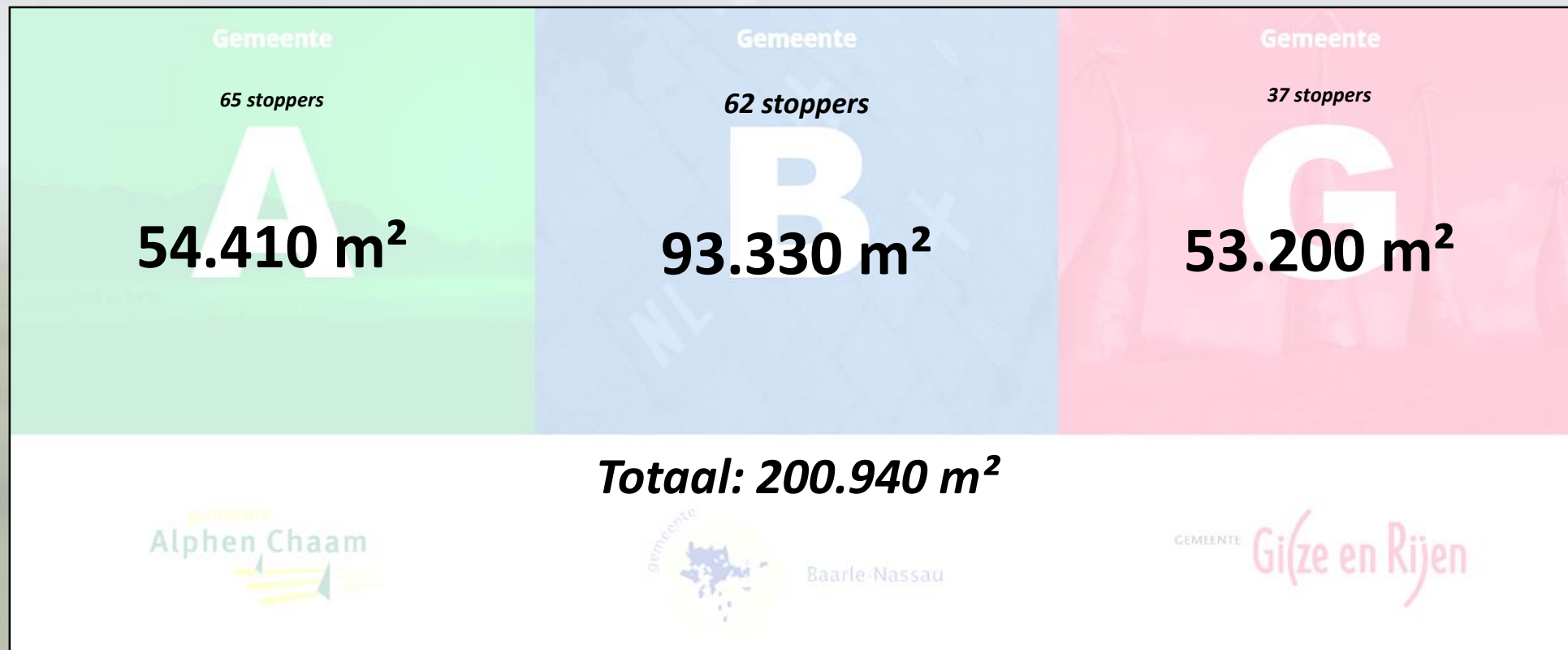
- Voor-wat-hoort-wat-principe....
- Wat hebben we al gedaan
- Doorkijk
- Rol van de gemeenteraad
- Samenvattend

Prognose leegstand 2012-2030



Bron: Alterra, 2016

Prognose leegstand 2012-2030



Bron: Wageningen Environmental Research Rapport, maart 2019

Het verhaal van de boer...



Gestart als familiebedrijf...





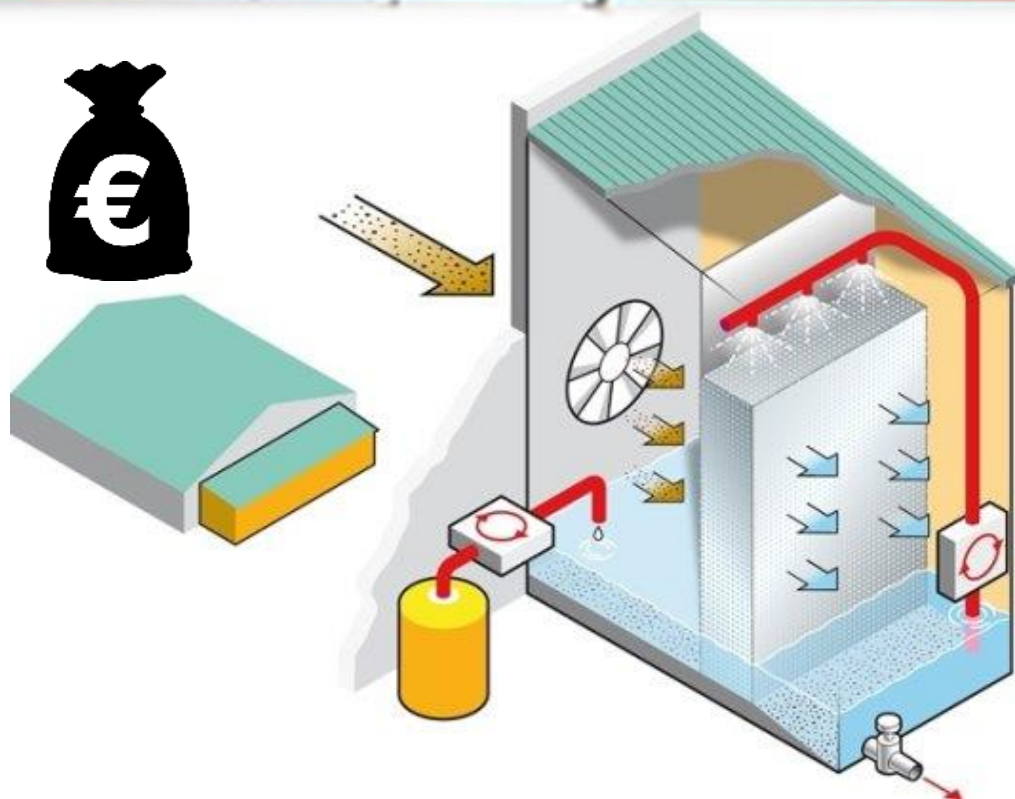
... met een stal vol dieren



**VARKENSPEST
VERVOER VARKENS
VERBODEN**



Het bedrijf
stopt, vrijwillig
of onvrijwillig

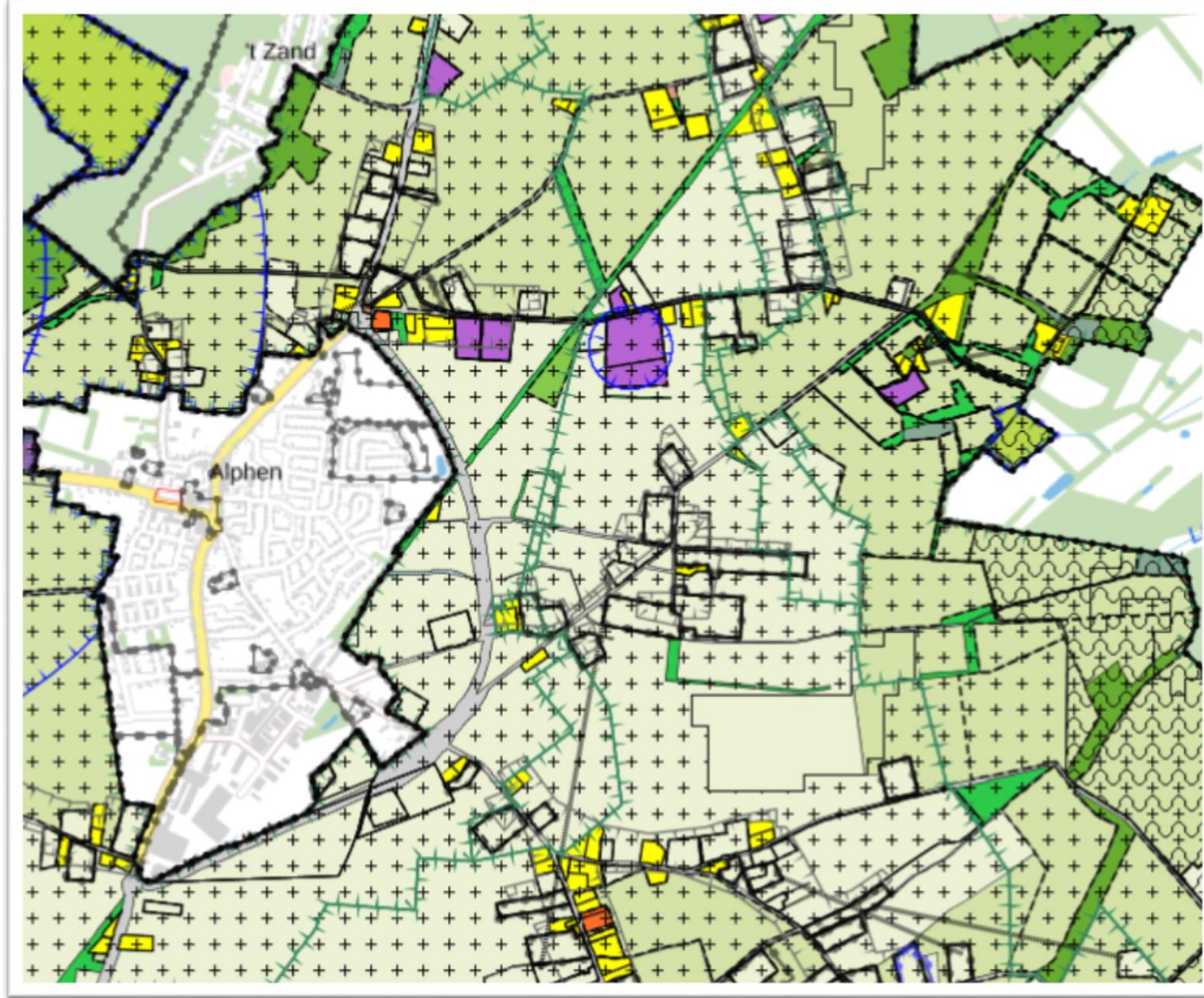




Het gevolg: lege stallen...



...strijd met bestemmingsplan...



A close-up photograph of a red, rectangular block, possibly a piece of wood or a magnet, resting on a stack of several gold-colored coins. The block is positioned diagonally, with its top surface facing the upper right. The coins are stacked vertically, with the top coin's face visible. The background is a solid, light blue color. The text "Financiële onzekerheden" is overlaid on the left side of the image in a white, sans-serif font.

Financiële onzekerheden

Vab-aanpak vanuit twee sporen

1: Bestaande vab-locaties/leegstand

- Geen bedrijfsvoering meer
- Planologie komt niet overeen met actuele vergunningensituatie
- Nauwelijks tot geen herontwikkeling → leegstand loopt op

Vab-aanpak vanuit twee sporen

2: Transitie veehouderijen chronologisch overzicht

- Besluit emissiearme huisvesting (juni 2015)
Vóór 1 januari 2020 stalsysteem aanpassen of stoppen indien niet voldaan wordt.



Aanvullend daarop:

- Verordening natuurbescherming → strengere emissie-eisen (juli 2017)
Op 1 januari 2022 moeten verouderde stalsystemen (15-20 jaar) die niet voldoen aan deze strengere emissie-eisen alsnog voldoen.
 - *Stalsysteem van vóór 2007:*
Boeren moeten hun verouderde stalsystemen aanpassen vóór 2022 en een vergunning aanvragen vóór 2020.
 - *Stalsysteem van na 2007:*
Boeren moeten hun actuele stalsystemen aanpassen 15 jaar na verlening van de melding of vergunning.



Vab-aanpak vanuit twee sporen

Wat bestaat er al?

Ondersteunende maatregelen (ondersteuningsnetwerk)

- Pakket van 11 maatregelen (onder andere Stalderen, Stal eraf, zon erop)
- Reeds beschikbaar



VABIMPULS

- Voucherregeling voor deskundigheid
- Sloopschakel(.nl)
- Verlengd tot eind 2019

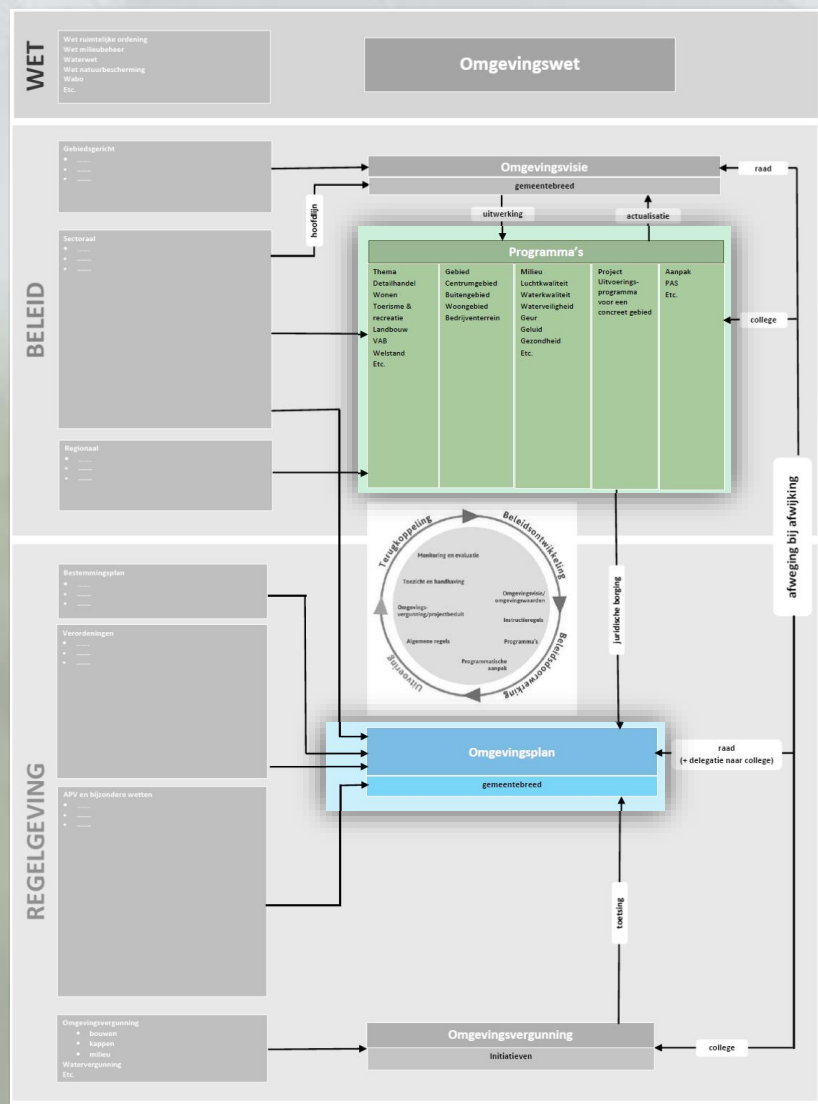


Warme sanering varkenshouderij

- € 120.000.000,- voor opkopen en doorhalen van varkensrechten
- € 60.000.000,- voor verduurzaming en innovatie voor de blijvers
- Eerste helft 2019



Omgevingswet en vab's



Vab's

Duurzaamheid
&
Energie
transitie

Gezondheid

Overige
aanvullende
programma's

(per gemeente) Omgevingsplan (buitengebied)

Startnotitie met plan van aanpak ABG

- Projectstructuur
- Probleemschets, opdracht en reikwijdte
- Werkwijze en fasering
- Communicatie
- Planning & Budget



Bron: BN De Stem, 10 april 2019



Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 1: Inventarisatie	STAPPENPLAN EN FASERING		
	Fase 1: Initiatief en definitiefase → Wat gaan we – waarom en wanneer – doen en op welke manier?		
	• Startnotitie •		

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 1: Inventarisatie	STAPPENPLAN EN FASERING	
	Fase 1: Initiatief en definitiefase → Wat gaan we – waarom en wanneer – doen en op welke manier?	
	• Startnotitie •	
	Fase 2: Uitvoeringsfase → Inzicht krijgen in de vab-problematiek	

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 1: Inventarisatie	STAPPENPLAN EN FASERING	
	Fase 1: Initiatief en definitiefase → Wat gaan we – waarom en wanneer – doen en op welke manier? • Startnotitie •	
	Fase 2: Uitvoeringsfase → Inzicht krijgen in de vab-problematiek	
	<u>Bestaande leegstand/vab's</u> • Prognose Alterra 2016 • Huidig instrumentarium gemeente • Werkelijk aantal vab-locaties • Asbest • Kijkje in de keuken bij andere gemeenten • Starten met benaderen vab-eigenaren • Actief communiceren over het project • Keukentafelgesprekken	

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 1: Inventarisatie	STAPPENPLAN EN FASERING	
	Fase 1: Initiatief en definitiefase → Wat gaan we – waarom en wanneer – doen en op welke manier? • Startnotitie •	
	Fase 2: Uitvoeringsfase → Inzicht krijgen in de vab-problematiek	
	<u>Bestaande leegstand/vab's</u> • Prognose Alterra 2016 • Huidig instrumentarium gemeente • Werkelijk aantal vab-locaties • Asbest • Kijkje in de keuken bij andere gemeenten • Starten met benaderen vab-eigenaren • Actief communiceren over het project • Keukentafelgesprekken	<u>Transitie veehouderijen</u> Idem plus: • Aantal actieve veehouderijen • Status vergunningen van actieve bedrijven • Stand van zaken besluit emissiearme huisvesting per bedrijf • Asbest • Prognose aanvragen • (Flankerend) beleid Provincie • Beleid Rijk (warme sanering varkenshouderij)

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 1: Inventarisatie	STAPPENPLAN EN FASERING		PRAKTIJKERVVARINGEN
	Fase 1: Initiatief en definitiefase → Wat gaan we – waarom en wanneer – doen en op welke manier?		
	Fase 2: Uitvoeringsfase → Inzicht krijgen in de vab-problematiek		
	<u>Bestaande leegstand/vab's</u> • Prognose Alterra 2016 • Huidig instrumentarium gemeente • Werkelijk aantal vab-locaties • Asbest • Kijkje in de keuken bij andere gemeenten • Starten met benaderen vab-eigenaren • Actief communiceren over het project • Keukentafelgesprekken	<u>Transitie veehouderijen</u> Idem plus: • Aantal actieve veehouderijen • Status vergunningen van actieve bedrijven • Stand van zaken besluit emissiearme huisvesting per bedrijf • Asbest • Prognose aanvragen • (Flankerend) beleid Provincie • Beleid Rijk (warme sanering varkenshouderij)	

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 1: Inventarisatie	STAPPENPLAN EN FASERING		PRAKTIJKERVVARINGEN
	Fase 1: Initiatief en definitiefase → Wat gaan we – waarom en wanneer – doen en op welke manier?		
	Fase 2: Uitvoeringsfase → Inzicht krijgen in de vab-problematiek		
	<u>Bestaande leegstand/vab's</u> • Prognose Alterra 2016 • Huidig instrumentarium gemeente • Werkelijk aantal vab-locaties • Asbest • Kijkje in de keuken bij andere gemeenten • Starten met benaderen vab-eigenaren • Actief communiceren over het project • Keukentafelgesprekken	<u>Transitie veehouderijen</u> Idem plus: • Aantal actieve veehouderijen • Status vergunningen van actieve bedrijven • Stand van zaken besluit emissiearme huisvesting per bedrijf • Asbest • Prognose aanvragen • (Flankerend) beleid Provincie • Beleid Rijk (warme sanering varkenshouderij)	

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Keukentafelgesprekken

- Eerste ervaringsdeskundigen in stoppen als agrarisch bedrijf
- De wensen van de vab-eigenaren uit eerste hand inzichtelijk maken
- Belangrijke input voor het beleid en gebiedsgerichte aanpak
- Wellicht eerste stappen richting concrete planvorming met herbestemming → spin off principeverzoeken
- Relatie en wederzijds vertrouwen opbouwen



Kanttekening; verwachtingsmanagement is belangrijk.

We komen niet een kant en klare oplossing brengen maar meedenken en ophalen.

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 2: Evaluatie & visievorming	Bepalen van: • ambitie, overlap, maatwerk per gemeente voor vab-beleid • wat te doen met prognose aanvragen (capaciteit) • wat te doen rode draad keukentafelgesprekken • wat te doen met beoogde doorzetters (willen we het betreffende bedrijf daar zelf nog wel?) • uitgangspunten voor aanvullend beleid •	PRAKTIJKEVARINGEN

Startnotitie met plan van aanpak ABG

Stap 2: Evaluatie & visievorming	Bepalen van: • ambitie, overlap, maatwerk per gemeente voor vab-beleid • wat te doen met prognose aanvragen (capaciteit) • wat te doen rode draad keukentafelgesprekken • wat te doen met beoogde doorzetters (willen we het betreffende bedrijf daar zelf nog wel?) • uitgangspunten voor aanvullend beleid •	PRAKTIJKEVARINGEN
Satp 3: Uitwerking	• Gebiedsgerichte visies • Aanpassing/aanvulling instrumentarium • Menukaart • Sloopbank • Omgevingsplan Buitengebied Alphen-Chaam •	

Voor-wat-hoort-wat-principe.....

- Basisgedachte
 - Initiatiefnemer: Verantwoordelijkheid voor eigen situatie
 - Gemeente: Verantwoordelijkheid voor de veiligheid, (economische) leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving in het buitengebied → evenwichtige toedeling van functies en bebouwing

Voor-wat-hoort-wat-principe.....

- Zeven ambitiepunten voor beleidsactualisatie

Vanuit de 'ja, mits' houding en met het 'Voor wat, hoort principe' in het achterhoofd, hebben we de ambitie dat:

1. ontwikkelingen/initiatieven een bijdrage leveren aan de afname van de hoeveelheid overtollige bebouwing in ons buitengebied;
2. dubbelgebruik van rechten door toedoen van het opsplitsen van (agrarische) bouwpercelen over verschillende eigenaren, voorkomen wordt;
3. nieuwe economische dragers beter gefaciliteerd worden;
4. ontwikkelingen/initiatieven ons als gemeente ook iets opleveren en voor een kwaliteitsverbetering zorgen "Voor wat, hoort wat";

Voor-wat-hoort-wat-principe.....

- Zeven ambitiepunten voor beleidsactualisatie

Vanuit de 'ja, mits' houding en met het 'Voor wat, hoort principe' in het achterhoofd, hebben we de ambitie dat:

5. gebiedsgericht maatwerk geleverd wordt waarbij ontwikkelingen/initiatieven inpasbaar zijn binnen de kwaliteiten/eigenschappen van het betreffende gebied en verder gekeken wordt het individueel belang van de initiatiefnemer;
6. bij initiatieven/herbestemmingen bestaande rechten van (agrarische)ondernemers gerespecteerd worden;
7. maatwerk mogelijk is zonder dat sprake is van willekeur.

Voor-wat-hoort-wat-principe.....

- Voorbeeld concrete uitwerkingen ter inspiratie:
 - Menukaart
 - Sloopbank

Menukaart herbestemming en leegstand

- Breng de mogelijkheden inzichtelijk
 - Regelingen vanuit het Rijk
 - Provinciale regelingen
 - Gemeentelijk beleid
- Breng vraag en aanbod samen
- Leg dwarsverbanden

Eventueel menu per gebied

Menukaart herbestemming en leegstand

Menu Wonen

Herbestemmen naar Wonen vanuit Vab

- In de basis m² bijgebouwen
- > basis m² → sloopbank (tot max. m²)

Ruimte voor Ruimte/'regulier' Wonen

- Sanering intensieve veehouderij of aankoop RvR titel
- Subsidiereregeling Provincie Noord-Brabant per aangekochte RvR titel
- In de basis m² bijgebouwen
- > basis m² → sloopbank (tot max. m²)

Plattelandswoning

- Onlosmakelijke verbondenheid met het agrarisch bedrijf
- Gebruik privé bijgebouwen ten dienste van de plattelandswoning

Menu Bedrijven

Binnenplanse wijzigingsbevoegdheden naar:

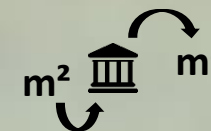
-
-

Plattelandsonderneming

- Duidelijke verbondenheid met buitengebied
- Dynamische activiteiten/functiewisseling
- In de basis m² bijgebouwen
- > basis m² → sloopbank (tot max.. m²)

Bestaande niet-agrarische bedrijven

- Bestaande groei- en bouwmogelijkheden in m²
- > bestaande m² → sloopbank (tot max. m²)



Menu Slopen en saneren

Sloopbank

- Altijd bij nieuwbouw zonder dieren
- Extra m² compenseren naar rato:
 - op eigen locatie
 - op andere locatie
 - met een bijdrage in kwaliteitsfonds
- Voorwaarden ten aanzien (landschappelijke) inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit
- Onderbouwing waarom de extra m² nodig zijn

Sloopsubsidie/slooplening

- Max. €, - te verkrijgen voor sloop
- Voorwaarden

Asbest

- Subsidiereregeling verwijderen asbest (€ 4,50 per m²)

Subsidiereregeling sanering varkenshouderij

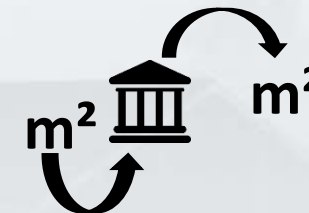
- Beëindigingsvergoeding voor varkenshouderijen
- Subsidie voor het inleveren van de varkensrechten
- Voorwaarden
- Geurscore bij (te) veel aanvragen

Menu Duurzame energie

- (collectief) investeren in initiatieven op het gebied van energieopwekking als verdienmodel voor bedrijfsbeëindiging
- Asbest er af- zonnepanelen er op
-

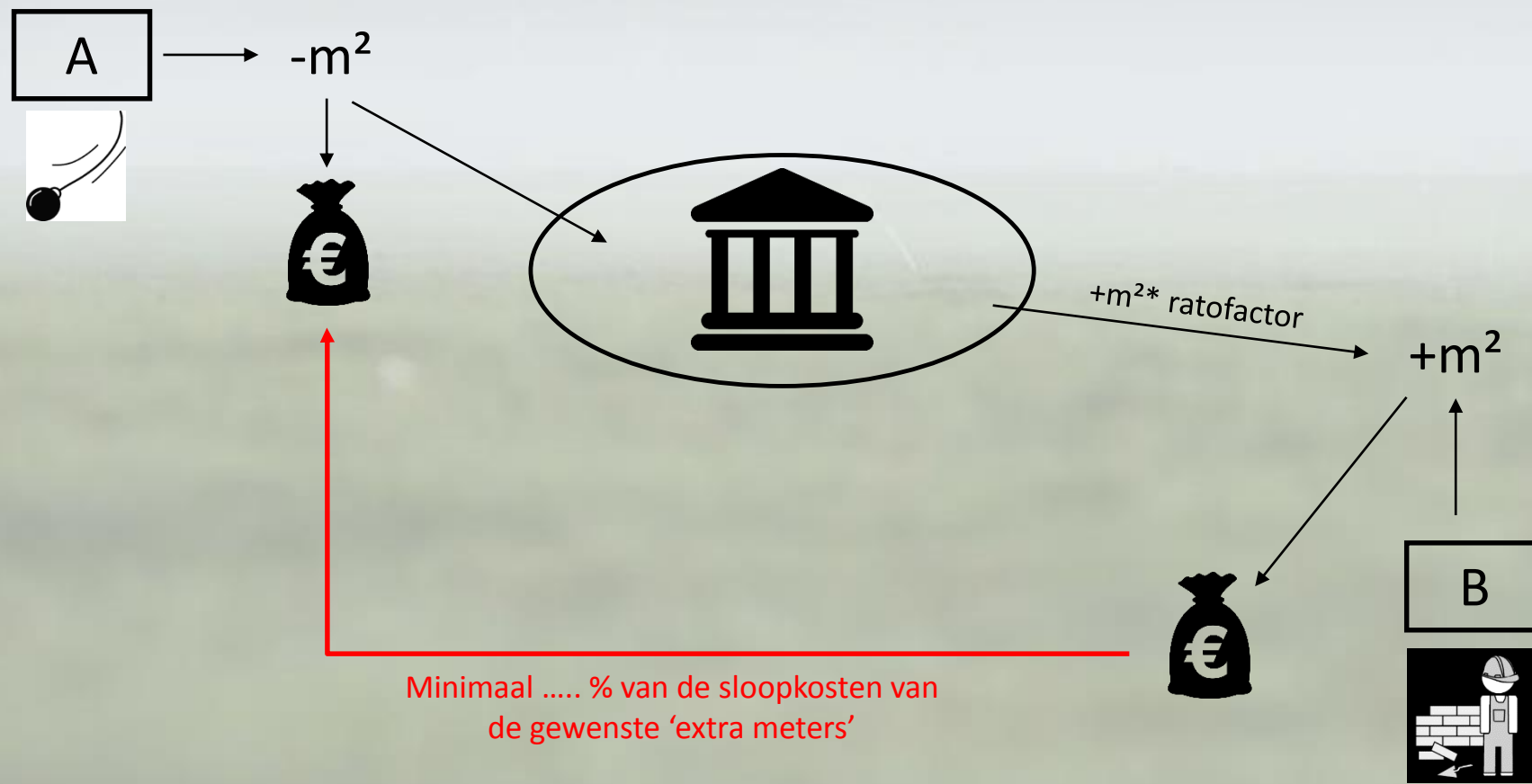
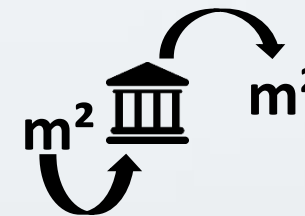
Menu Cultuurhistorische waarden (chw)

- Behouden bebouwing en ensembles met chw
- Splitsen woonboerderijen
-



Sloopbank basisprincipe.....

Vraag en aanbod bij elkaar brengen

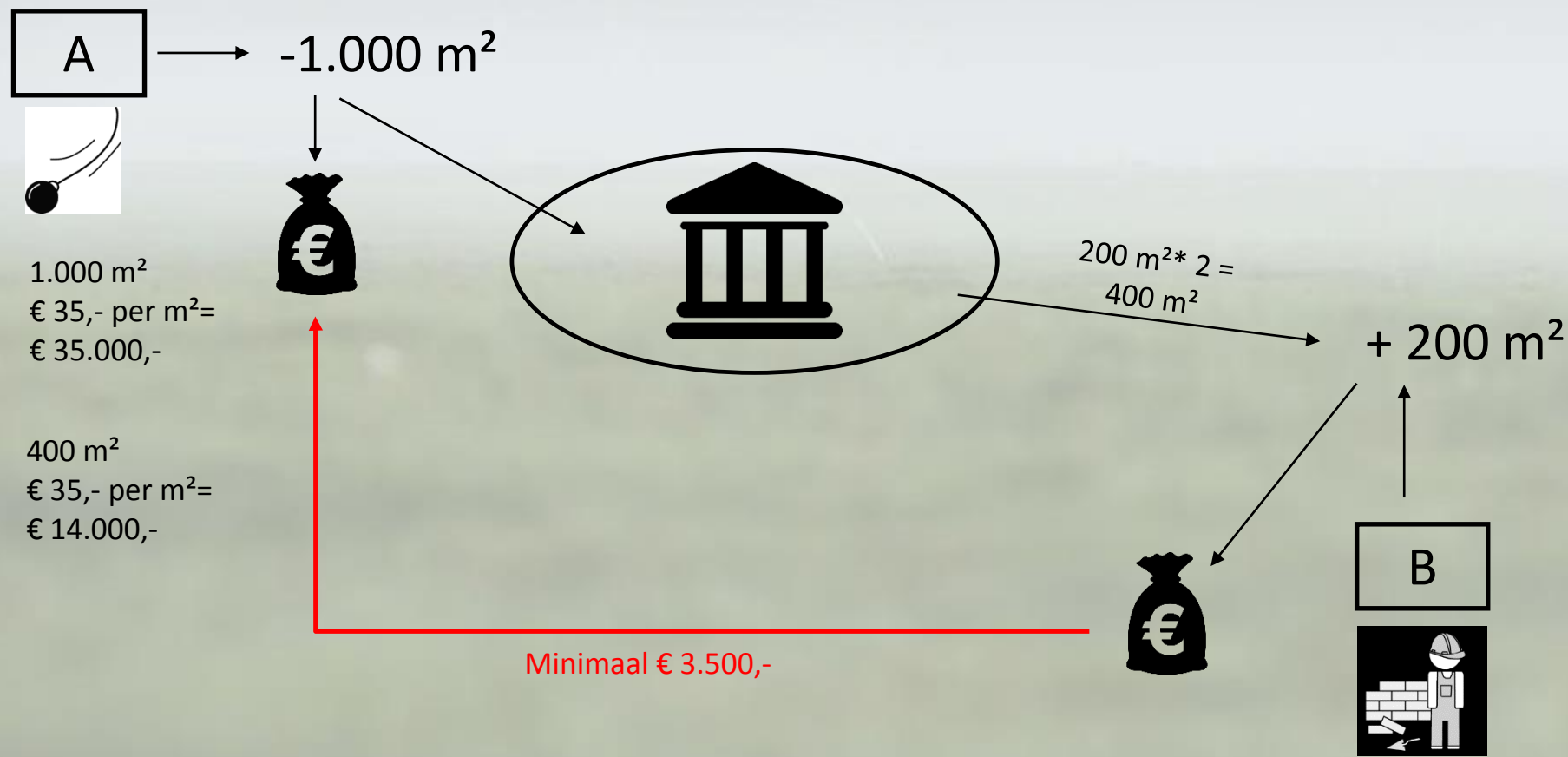
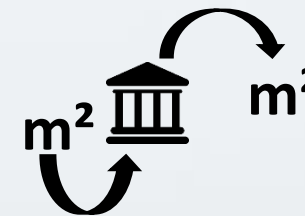


Sloopbank - rekenvoorbeeld

- Vaste ratofactor van **2** * de gewenste 'extra' m²
- A sloopt eerst en brengt de m² dáárna in de bank
- Sloper (A) financiert de sloopkosten zelf al dan niet met een lening
- A en B rekenen met elkaar af
- Sloper A krijgt minimaal **25%** van de sloopkosten van koper (B)

Sloopbank basisprincipe.....

Vraag en aanbod bij elkaar brengen



Sloopbank basisprincipe.....

- Drie varianten
 1. Uitwisselen vanuit verschillende locaties
 2. 'Voldoende' slopen op eigen locatie
 3. Gewenste 'extra meters' afrekenen via een centraal gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering of subsidieverlening voor sloop
- Rol van de gemeente
 - Opzetten en beheren databank
 - Het vaststellen van de spelregels
 - Basis oppervlaktemaat
 - Ratofactor
 - Bandbreedte voor aan te houden sloopkosten
 - Het minimaal te betalen percentage

Wat hebben we al gedaan?

- Start inventarisatie
 - Digitale inventarisatie Ruimtemeesters
 - Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Daarmee krijgen we inzicht in onder andere:

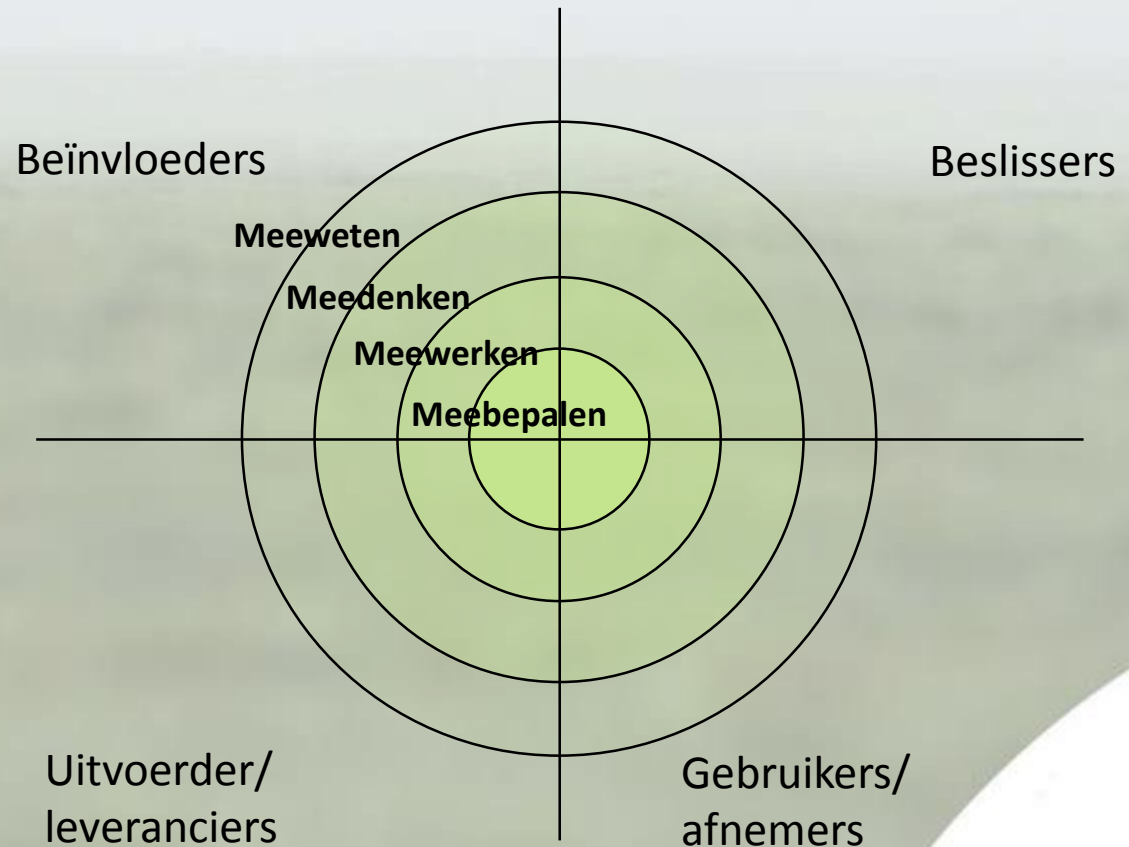
- Afwijkingen tussen het planologisch regime en de bestaande (bebouwings)situatie
- Achtergrond en voorgrondbelastingen (update van de Quicksan uit 2016)
- Vrije ontwikkelruimte van veehouderijen
- (potentiele) toekomstige stoppers (wie heeft zich concreet aangemeld voor een stoppersregelingen, welk bedrijf heeft nog weinig ontwikkelruimte)
- Actuele vergunningensituatie van een veehouderij
- Stand van zaken huisvestingssystemen
- Fijnstofkaart
- Kaartlagen uitkomsten onderzoeken volksgezondheid (RIVM) en endotoxine

Wat hebben we al gedaan?

- Viewer digitale inventarisatie

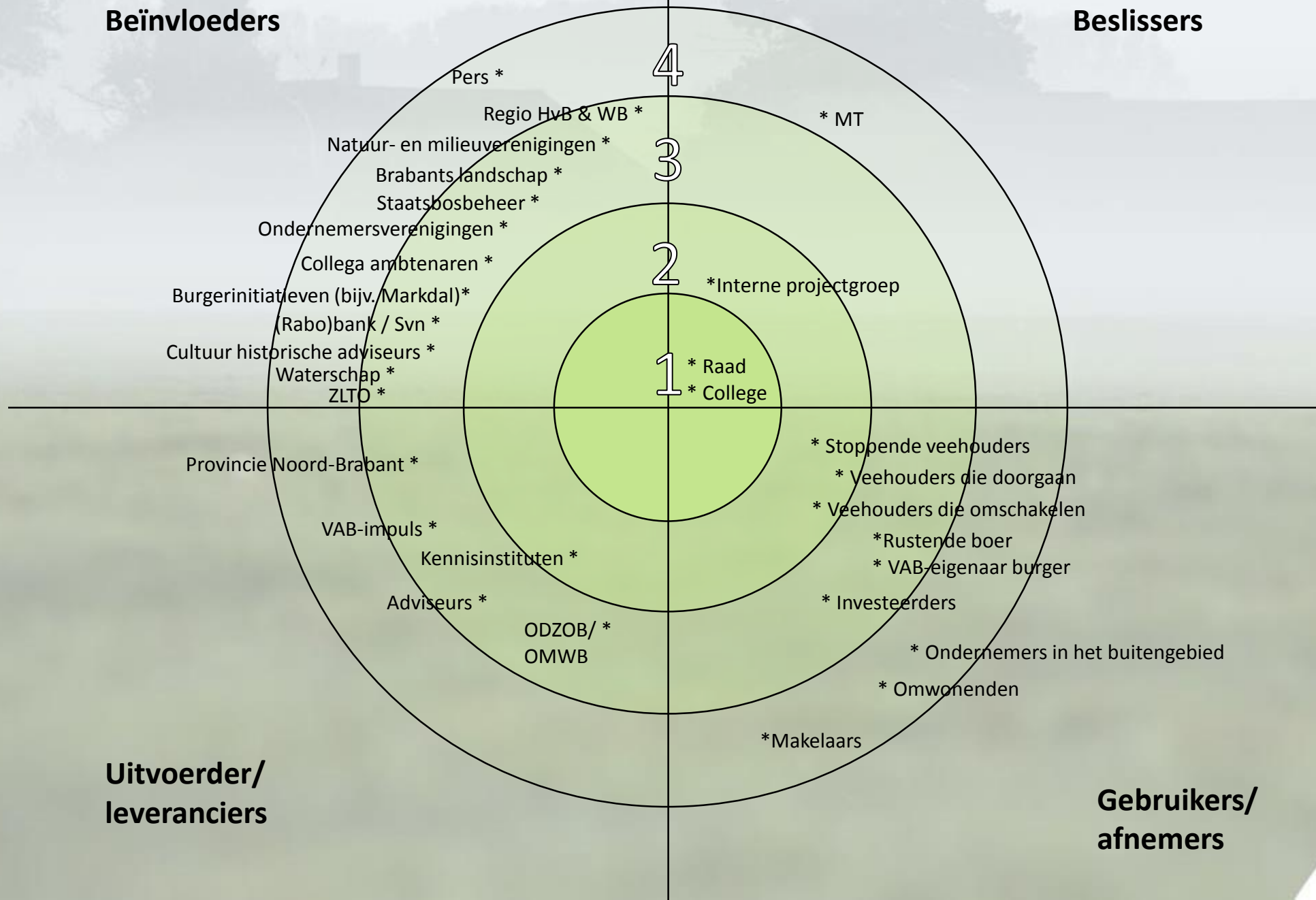
Wat hebben we al gedaan?

- Opstarten communicatietraject
 - Paraplubegrip 'Plattelandsontwikkeling'
 - Krachtenveld analyse (Factor C)



Beïnvloeders

Beslissers



1. Meebepalen
2. Meewerken
3. Meedenken
4. Meeweten

**Uitvoerder/
leveranciers**

**Gebruikers/
afnemers**



Doorkijk

GLOBALE PLANNING								
2019				2020				2021
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Stap 1: Inventarisatie								
		Stap 2: Evaluatie & visievorming						
				Stap 3: Uitwerking				

- Gebiedsgerichte benadering op basis van de informatie uit de inventarisatie (proef met ondersteuning van Vab-impuls)

Rol van de gemeenteraad

- Terugkoppeling van de inventarisatieresultaten
- Meegenomen in de beleidsontwikkeling van de vab's
- Besluitmomenten in het kader van de Omgevingswet

Samenvattend

- **Vab-aanpak vanuit twee sporen**
 - Bestaande leegstand
 - transitie veehouderijen
- **Omgevingswet**
 - Vab-aanpak als programma
- **Via een projectmatige aanpak**
 - Structuur
 - Voortgangbewaking
- **Voor-wat-hoort-wat-principe....**
 - Menukaart
 - Sloopbank
- **Wat hebben we al gedaan**
 - Start Inventarisatie
 - Start communicatietraject
- **Doorkijk**
 - 2019: inventarisatie afronden
 - 2020: beleid formuleren en uitwerken
 - 2021 ev: opname beleid in Omgevingsplan
- **Rol van de gemeenteraad**
 - Terugkoppeling van de inventarisatieresultaten
 - Meegenomen in de beleidsontwikkeling van de vab's
 - Besluitmomenten in het kader van de Omgevingswet

?

Vragen