

VAB, een probleem?

Rho adviseurs Martijn Kegler, Derk-Jan Verhaak en Risto Louws bogen zich over Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Waarom wordt dit als probleem ervaren, wat doen we eraan als actie nodig blijkt? En: hoe vertalen we dit in toekomstige visies en beleid?



Aanleiding

Sinds Alterra de nodige publiciteit aan haar onderzoek heeft gegeven, is het thema vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) weer in volle hevigheid in het nieuws. Je zou zeggen dat VAB's een al langer bekend fenomeen zijn. Al in de jaren 90 is VAB als 'probleem' erkend. Vervolgens zorgde de marktwerking, gevolgd door de ruimtelijke ordening, voor oplossingen. Wat is er nu voor nieuws te melden, vraag je je onwillekeurig af? Het antwoord is: de omvang. Alterra toont in haar onderzoek aan dat we in 2030 mogen verwachten dat er 15 miljoen m² agrarische bebouwing zal leeg staan. Betrof het voorheen veelal cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, nu en straks komt ook moderne agrarische bebouwing vrij, zoals bijvoorbeeld ligboxenstallen. Waren oude, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen vaak geschikt voor wonen, dit gaat niet op voor moderne agrarische bebouwing. De suggestie wordt daarmee gedaan dat hiermee het probleem ook groter is.

Deze constatering is inmiddels tot nationaal probleem verklaard en is opgepakt in diverse

media tot aan het NOS-journaal aan toe. Maar is het daadwerkelijk een probleem.

Probleem?

Waar hebben we het over? Gebouwen die in het buitengebied aanwezig zijn, worden niet meer gebruikt waarvoor ze oorspronkelijk bedoeld zijn. Als ik de media goed begrijp, levert dit zowel problemen op voor het landschap als voor de eigenaren. Laten we de situatie eens verder ontrafelen.

Probleem voor het landschap?

VAB's zouden landschapsontsierend zijn. Deze constatering komt wat laat. Tijdens het besluit om tot bouw van agrarische bebouwing over te gaan, had je kunnen ingrijpen (geen bouwvergunning verlenen dan wel kwaliteitseisen stellen aan de bouwvergunning, beide op basis van een kwaliteitskader). Achteraf piepen dat we het gebouw niet fraai vinden is te laat; het gebouw staat er nu eenmaal. Er is geen sprake dat er nieuw bijgebouwd wordt. Kortom, als hier al sprake is van een probleem, is daar nu niets meer aan te doen. Dat deze stellingname aanvechtbaar is, zal verderop in dit artikel blijken.

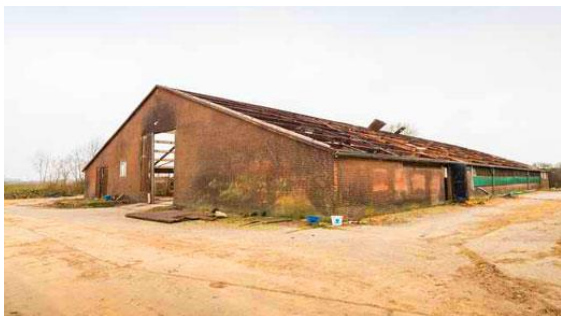
Probleem voor de eigenaar?

Het probleem voor de eigenaar ligt met name op het financiële vlak. De omvang van VAB's is dusdanig, dat ze niet interessant meer zijn voor de markt. De eigenaar blijft met onverkoopbaar onroerend goed zitten. Hoe erg is dat? Fiscaal gezien in de meeste gevallen niet. VAB's ontstaan in de regel bij gebrek aan opvolging van het agrarisch bedrijf. De investeringen die in agrarisch vastgoed zijn gedaan, zijn in de loop der tijd allang afgeschreven. De boer die tegen beter weten in nog een nieuwe ligboxenstal heeft gebouwd op zijn 67^e kunnen we nauwelijks een ondernemer noemen waarmee wij medelijden moeten hebben. Kortom, er is in de meeste gevallen geen sprake van enige

boekwaarde. Is die er wel, dan noemen we dat ondernemersrisico.

Wat over blijft is de constatering dat bebouwing die niet meer gebruikt wordt, vaak ook niet meer wordt onderhouden.

Verrommeling ligt op de loer. Overigens heeft dit eerder met de mentaliteit van de eigenaar te maken dan met het al of niet in gebruik zijn. Wij kennen vele agrarische opstallen die al jaren niet meer worden gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn gebouwd, maar er nog steeds netjes uitzien, net als het erf van de bijbehorende voormalige boerenwoning. Tegelijkertijd zijn er vele in bedrijf zijnde gebouwen die geenszins de schoonheidsprijs verdienen.



Oplossingen

Het zou wat al te gemakkelijk zijn om na nuancering van het probleem te beweren dat pogingen tot oplossen in het geheel niet zinvol zouden zijn. Zo kan de kwaliteit van het landschap verbeteren als wordt besloten om gebouwen, waarvan tijdens de realisering al duidelijk was dat ze geen sieraad voor het landschap waren, alsnog te slopen. Of na te denken over de criteria die wij momenteel aan hergebruik stellen, zodat het scala aan mogelijkheden wordt verruimd, al of niet onder aanvullende voorwaarden. Om een compleet beeld te geven, gaan we in op bestaande en nieuwe oplossingen.

Bestaande oplossingen

Sinds jaar en dag wordt in ruimtelijke plannen een VAB-regeling opgenomen, die meer of minder mogelijkheden open laat voor hergebruik. Van belang is dat dergelijke regelingen gestoeld zijn op een visie. Een visie op het buitengebied geeft richting aan de mogelijkheden voor VAB's. Het VAB-probleem is ooit ontstaan door gebrek aan visie. Door geen vervolgfuncties toe te staan, behalve aan het landelijk gebied gerelateerde functies, ontstonden er allerlei illegale en ongewenste ontwikkelingen, met dito effecten op de omgeving. De gedachte vatte toen post, dat je beter gereguleerd vervolgfuncties kunt toelaten, dan (nagenoeg) alles verbieden. Zo is VAB-beleid ontstaan, vaak als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. In de loop der jaren echter zijn met name provincies steeds stringenter omgegaan met de mogelijkheden voor VAB's. Ik kan me nog plannen herinneren die met applaus door de provincie werden goedgekeurd, terwijl vergelijkbare regelingen 2 jaar later werden getorpedeerd door extra eisen en voorwaarden. Overigens voorwaarden die vanachter het bureau waren bedacht en in de praktijk alles blokkeerden, zodat we weer terug bij af waren (zoals alleen toestaan van vervolgfuncties na sloop van alle agrarische opstallen). Het devies hierbij is (zowel voor provincies als voor gemeenten): denk meer vanuit de visie op het landelijk gebied dan vanuit de regels. Op die manier blijft het doel dat je nastreeft in beeld en kom je verder dan domweg toetsen aan criteria en regels.

Overigens wordt het weer de hoogste tijd dat overheden een visie formuleren op het buitengebied. De actualiseringslag van bestemmingsplannen is vaak niet meer geweest dan een foto van de huidige situatie, om aan de actualiseringsplicht te voldoen. Het is niet voor niets dat het aantal postzegelplannen voor het buitengebied sterk

is toegenomen. In de visie komt natuurlijk ook de VAB-problematiek aan de orde.

En mochten de bestaande ideeën over VAB's onvoldoende soelaas bieden, is er reden te meer om samen te bepalen wat je met VAB's wilt, om tot werkbare oplossingen te komen. Het woordje samen is daarbij cruciaal. Het is niet meer vanzelfsprekend dat de overheid alleen of als eerste aan zet is. Door samen met alle betrokkenen een visie voor het buitengebied te ontwikkelen, vergroot dit de kans dat bewoners en gebruikers zich daar aan willen committeren en wordt de aanwezige energie en het ondernemerschap ondersteund. En als je weet wat je wilt, is de instrumentele borging een fluitje van een cent.

Nieuwe oplossingen

Het zal duidelijk zijn dat niet voor alle gebouwen hergebruik een optie is. Dat lees je (weliswaar tussen de regels, maar toch) duidelijk in het rapport van Alterra. De vraag is of er nog andere oplossingen te bedenken zijn. Die zijn er zeker. We noemen er twee.

1. Sloopfonds

aan het bouwen in het buitengebied zou je een sloopverplichting kunnen koppelen. Dat kan zowel een fysieke sloopverplichting zijn als een bijdrage aan een sloopfonds. Het doel: per saldo geen nieuwe bouwmassa in het BG toe laten. De provincie Overijssel past dit principe met succes toe voor agrarische bouwvlakken. Als iemand een nieuw agrarisch bouwvlak wil creëren, moet er elders een bouwvlak verdwijnen. Een sloopfonds werkt (formeel) alleen als dit gekoppeld wordt aan een structuurvisie/omgevingsvisie om het vereveningsprincipe juridisch goed te kunnen regelen.

2. Acceptatie

En laten we ook gewoon accepteren dat niet iedere eigenaar zijn gebouw kan hergebruiken en dat dat er nog tot in lengte van dagen zal

staan. Daar hebben we tot nu toe ook niet zoveel last van gehad, dus laten we het probleem niet groter maken dan dat het is.



Ga samen aan de slag!

Voor diegenen die hier niet in geloven en meer maatregelen wensen, verwijzen wij naar een gedachte die werd genoemd op een bijeenkomst van een niet nader te noemen doelgroep die ook met deze problematiek worstelt: 'hoog verzekeren, laag aansteken'. U begrijpt dat wij meer geloven in ons pleidooi om samen met de bewoners en gebruikers van het buitengebied tot een gedragen visie te komen, die ook duidelijk maakt wat we willen met VAB's, hoe we dat oppakken en wie daar bij betrokken is.

Meer weten? Neem contact op met Rho adviseurs voor leefruimte, Martijn Kegler, Derk-Jan Verhaak, Risto Louws via info@rho.nl of bel 010 2018555.