



“Erven met Perspectief”

Ontwerp VAB-aanpak 2024-2026

Samenvatting

Door de uitvoering van het Utrechtse Programma Landelijk Gebied (UPLG), landelijke stimulering van bedrijfsbeëindiging en vergrijzing onder agrarisch ondernemers zal de komende jaren sneller en meer agrarische bebouwing vrijkomen dan tot nu toe. Naarmate er een duidelijker perspectief is voor erven na beëindiging van het agrarisch gebruik zullen boeren beter keuzes over de toekomst van hun bedrijf en erf kunnen maken. Dit zal bijdragen aan realisatie van veel transitiedoelen in het landelijk gebied.

In het coalitieakkoord 2023-2027 is het voornemen opgenomen om het beleid voor vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) te actualiseren en daarbij te zoeken naar meer ruimte voor woningen en sociale en economische functies, zonder afbreuk te doen aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Een slagvaardige doelgerichte aanpak van VAB is bovendien nodig om leegstand en onderminning te voorkomen, asbestdaken aan te pakken en te bevorderen dat de erftransities zoveel mogelijk bijdragen aan een toekomstbestendig landelijk gebied.

Het doel van de (provinciale bijdrage aan de) aanpak van VAB is om die erftransities te versnellen en vereenvoudigen en eigenaren meer en concreter perspectief voor toekomstig gebruik te bieden. De urgentie van dat perspectief is toegenomen. Op korte termijn mag een sterke toename van VAB en daaropvolgende functieverandering worden verwacht door openstelling van de stimuleringsregelingen voor bedrijfsbeëindiging en -verplaatsing. Het is nog niet bekend hoeveel bedrijven hiervan gebruik zullen maken maar uitgaande van een eerdere VAB-prognose van de WUR zullen naar schatting in de provincie Utrecht meer dan 500 bedrijven stoppen voor 2030. Daarbij komt minstens 1,2 miljoen m² agrarische bebouwing vrij, waarvan ongeveer 2/3 deel uiteindelijk zal worden gesloopt.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht is mede gericht op sloop en duurzame herbestemming van vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing. In de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening is de afgelopen jaren meer ruimte gecreëerd voor functieverandering na (gedeeltelijke) sloop van VAB. Binnen de VAB-aanpak van de provincie is gewerkt aan de ontwikkeling van drempelverlagende instrumenten, bij elkaar gebracht op de VAB-webpagina van de provincie Utrecht. Daarover is breed gecommuniceerd. De plattelandscoaches zijn goed toegerust voor het onderwerp VAB. Met medewerking en cofinanciering van de provincie wordt voor de regio's Foodvalley en Amersfoort intergemeentelijke samenwerking voorbereid en is gestart met de opstelling van een (model)VAB-visie in de gemeente Montfoort. De VAB-aanpak is multidisciplinair en projectmatig opgezet, met bijdragen vanuit landbouw, ruimtelijke ontwikkeling, onderminning, grondzaken, GIS en milieu (asbestdaken). Het huidige project loopt eind 2023 af.

Bij toename van vrijkomende agrarische bebouwing en gelijktijdige toename van de urgentie om perspectief te bieden voor erftransities, is de aanpak van bestaande en te verwachten knelpunten een belangrijk doel van de (provinciale bijdrage aan de) VAB-aanpak. De belangrijkste knelpunten zijn een tekort aan capaciteit bij gemeenten en onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden voor andere functies op het erf van (potentiële) VAB-eigenaren.

De provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak kan worden versterkt met de inzet van stimuleringsinstrumenten en aanpassing en/of verduidelijking van (de toepassing van) regels. De mogelijkheden hiervoor worden beschreven in hoofdstuk 6. Zorgvuldige en efficiënte inzet van middelen maakt prioritering echter noodzakelijk. Daarbij is gezocht

naar een optimale onderlinge samenhang en effectiviteit, draagvlak bij stakeholders en wat past bij de hiervoor beschreven beleidsprioriteiten, rolverdeling met gemeenten en “passende” inzet van de provincie. Enkele instrumenten vragen nog nadere uitwerking en willen we onderzoeken of deze een effectieve bijdrage kunnen leveren in provincie Utrecht. De selectie van passende instrumenten en opties die nader verkend dienen te worden, zijn beschreven in hoofdstuk 7.

Deze Ontwerp-VAB-aanpak 2024-2026 is opgesteld om de keuze van instrumenten en daarbij passende inzet van de provincie, voorafgaand aan besluitvorming door Gedeputeerde Staten, te bespreken met Provinciale Staten. Ook zal de voorgestelde VAB-aanpak op bestuurlijk niveau getoetst worden bij gemeenten. Na besluitvorming door GS vindt verdere uitwerking plaats in een projectplan.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Huidige VAB-aanpak	6
2.1	Ruimtelijk beleid	6
2.2	Inzet provincie	6
2.3	Rolverdeling provincie-gemeenten	7
2.4	Knelpunten bij toename VAB	8
3	Opgaven en uitdagingen	9
3.1	Opgaven	9
3.2	Uitdagingen	11
4	Behoeft van (potentiële) VAB-eigenaar	14
4.1	Ondersteuningsbehoefte VAB-eigenaren	14
4.2	Voorwaarden voor sloop (en bouw met RvR)	15
4.3	Verschillende functies op één erf	15
5	VAB-beleid andere provincies	16
6	Mogelijke VAB-instrumenten	19
6.1	Regels	19
6.2	Stimuleringsinstrumenten	20
6.3	Effectiviteit stimuleringsinstrumenten	26
7	Evenwichtige provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak	29
7.1	Overwegingen	29
7.2	Evenwichtig en samenhangend pakket	30

1 Inleiding

Door de uitvoering van het Utrechtse Programma Landelijk Gebied (UPLG), landelijke stimulering van bedrijfsbeëindiging en vergrijzing onder agrarisch ondernemers zal de komende jaren sneller en meer agrarische bebouwing vrijkomen dan tot nu toe. Naarmate er een duidelijker perspectief is voor erven na beëindiging van het agrarisch gebruik zullen boeren beter keuzes over de toekomst van hun bedrijf en erf kunnen maken. Dit zal bijdragen aan realisatie van veel transitiedoelen in het landelijk gebied.

Een slagvaardige doelgerichte aanpak van vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) is bovendien nodig om:

- Leegstand, ongewenst gebruik en verrommeling in het landelijk gebied te voorkomen
- Ondermijning te voorkomen en bestrijden
- Asbestdaken te saneren
- Willekeurige toename van woonbebouwing (“villa-hagelslag”) in het landelijk gebied te voorkomen
- Als een erf een woonbestemming krijgt, ervoor te zorgen dat de woningtypen bijdragen aan leniging van de woningnood
- Te borgen dat andere (neven)functies bijdragen aan een toekomstbestendig landelijk gebied
- De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te behouden en versterken

Het doel van de (provinciale bijdrage aan de) aanpak van VAB is om de erftransities te versnellen en vereenvoudigen en optimaal te laten bijdragen aan realisatie van bovenstaande beleidsdoelen en realisatie van het UPLG en een toekomstbestendig landelijk gebied.

Op korte termijn mag een sterke toename van VAB en daaropvolgende functieverandering worden verwacht na openstelling van de stimuleringsregelingen voor bedrijfsbeëindiging en -verplaatsing. De regelingen zijn onderdeel van de instrumentenkoffer van Rijk en provincie voor uitvoering van het UPLG. In deze regelingen staan korte termijnen (1,5 jaar) waarbinnen de nieuwe functie en inrichting van het erf duidelijk moet zijn. Dit verhoogt de urgentie en het belang voor de provincie van een effectieve provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak.

In het Coalitieakkoord 2023-2027 zijn vier passages opgenomen die betrekking hebben op de provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak:

- In paragraaf 4.2 onder Wonen: *We actualiseren ons beleid voor leegstaande agrarische bebouwing waarbij we zoeken naar meer ruimte voor woningen en naar meer ruimte voor sociale en economische functies. Dit levert een bijdrage aan het voorkomen van ondermijning en bevordert de vitaliteit.*
- In paragraaf 4.2 onder Economie: *We kijken in de gebiedsprocessen van het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG) hoe we bedrijvigheid kunnen creëren in vrijkomende agrarische bebouwing, waardoor we werkgelegenheid nabij de mensen realiseren. Dit zonder afbreuk te doen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.*
- In paragraaf 10.2 onder Ruimtelijke Ontwikkeling:
 - *Waar dat kan vereenvoudigen we regels. We bekijken of onze regels nog bijdragen aan de doelstellingen. We kijken zelf en samen met gemeenten naar waar meer flexibiliteit mogelijk is.*
 - *Bij ruimtelijke keuzes zijn we zuinig op kwetsbare waarden als natuur, milieukwaliteit en landschap. We maken water en bodem sturend.*
 - *We kiezen voor zorgvuldig ruimtegebruik waarbij we functies concentreren en combineren.*
 - *We bouwen vooral op goede bereikbare locaties in of nabij het stedelijk gebied, waar verschillende mobiliteitsvormen samenkomen. Zo dragen we bij aan de nabijheid van voorzieningen en houden we meer ruimte voor natuur, landbouw en recreatie.*
- In paragraaf 11.2 onder Bestuur en Samenwerking: *We werken aan een integer en weerbaar bestuur en zetten in op de aanpak van ondermijning en het gebruik van BIBOB (bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) samen met gemeenten.*

Eind 2023 loopt het huidige VAB-project af. De verwachte versnelde toename van VAB, uitwerking van het UPLG en de afspraken in het Coalitieakkoord zijn aanleiding voor voortzetting en ook intensivering van de provinciale bijdrage aan de aanpak van vrijkomende agrarische bebouwing in de komende jaren. Deze notitie is opgesteld om de invulling van die intensivering met Provinciale Staten te bespreken.

Voor de opstelling van deze notitie is gebruik gemaakt van recent onderzoek en adviezen/plannen/ervaringen van andere provincies (Overijssel, Brabant, Gelderland), Aveco de Bondt en WUR, de signaleringen van de Utrechtse

plattelandscoaches en accounthouders bij team GRO en de resultaten van het samenwerkingsadvies voor Food Valley en Regio Amersfoort. Hiermee is voldoende informatie beschikbaar over de overwegingen, mogelijke instrumenten en (on)mogelijkheden voor een provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak. Daarnaast zijn vijf gemeenten ambtelijk geraadpleegd over mogelijke stimuleringsinstrumenten en de samenwerking tussen gemeenten en de provincie.

2 Huidige VAB-aanpak

2.1 Ruimtelijk beleid

Al vele jaren is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht gericht op sloop en duurzame herbestemming van vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing. Aanvankelijk ging dat vooral om verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Later werd ook het tegengaan van leegstand en ongewenst/illegaal gebruik een belangrijk doel. Om de aanpak van VAB te stimuleren geldt al ruim 20 jaar de Ruimte-voor-ruimte-regeling (RvR). De kern van deze regeling is dat een eigenaar na sloop van VAB het planologische recht krijgt om één of meer woningen te (laten) bouwen op hetzelfde erf of op een andere locatie met een (tot dan toe) agrarische bestemming. Met de opbrengst van die woning(en) kan hij de sloop en herinrichting van het erf (deels) bekostigen. Aan de nieuwe erfinrichtingen worden dan eisen gesteld om goede landschappelijke inpassing te borgen en bij te dragen aan verhoging van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Op basis van de ervaringen met RvR-initiatieven en wensen van gemeenten zijn de regels de afgelopen jaren verruimd. Aanvankelijk moest bijvoorbeeld tenminste 1000 m² worden gesloopt in ruil voor het mogen bouwen van één woning. De huidige ondergrens is 750 m². Ook de mogelijkheden voor andere “naar aard en omvang passende” bedrijfsfuncties en herbestemming van bestaande bebouwing zijn verruimd waardoor bij functieverandering niet meer dan de helft van de agrarische bebouwing hoeft te worden gesloopt. In afwijking van deze regels is er vrijwel altijd maatwerk mogelijk zolang de erftransitie bijdraagt aan de doelstellingen voor het betreffende gebied. Hierdoor is er binnen de huidige regels in specifieke casussen (en vaak onder specifieke voorwaarden) veel mogelijk.

Het ruimtelijk beleid en de daarop gebaseerde regels in de provinciale (Interim) Omgevingsverordening vormen het kader voor bestemmingsplanwijzigingen bij gemeenten. Juist omdat de regels veel ruimte bieden is vroegtijdig overleg tussen de gemeente en de accounthouder van team GRO bij de provincie belangrijk. De andere kant van die medaille is dat voor initiatiefnemers (VAB-eigenaren en hun adviseurs) vooraf vaak niet duidelijk is welke erftransities wel/niet op medewerking van de gemeente en/of provincie kunnen rekenen, en dat overleg over de voorwaarden relatief veel tijd kost. Zie ook bij 2.4.

2.2 Inzet provincie

Ruimtelijke ordeningsplannen en -regels hebben vooral een kaderstellend karakter. Hiermee worden gewenste ontwikkelingen beschreven en voorwaarden vastgelegd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Om de gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk te stimuleren is extra inzet nodig. Zo worden gemeenten begeleid door provinciale accounthouders bij de beoordeling van erftransitieplannen. Om erftransities maximaal te laten bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie bijgedragen aan de organisatie en financiering van de Ervenconsulenten van Mooisticht.

Met de toename van vrijkomende agrarische bebouwing in de afgelopen jaren, onder andere door schaalvergroting in de landbouw¹, is de inzet van de provincie uitgebreid. De afgelopen jaren is er binnen de VAB-aanpak van de provincie gewerkt aan de ontwikkeling van drempelverlagende instrumenten, bij elkaar gebracht op de [VAB-webpagina van de provincie Utrecht](#), en daarover is breed gecommuniceerd. Op de website kunnen eigenaren en gemeenten met de VAB-wijzer bepalen welke planologische mogelijkheden er zijn als de agrarische bestemming vervalt, op basis van de provinciale (Interim) Omgevingsverordening ((I)OV)². Eigenaren kunnen op de pagina over fiscaliteit concrete informatie vinden over de fiscale aspecten van bedrijfsbeëindiging en erftransitie. De aan VAB verbonden opgaven zijn in interactieve kaartbeelden inzichtelijk gemaakt.

¹ Zie ook “[De VAB-opgave in de provincie Utrecht](#)”, WUR 2017. Door schaalvergroting van landbouwbedrijven wordt de landbouwgrond gebruikt door minder maar grotere bedrijven. Op stoppende kleinere bedrijven komen de bedrijfsgebouwen dan vrij.

² Op 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Utrechtse Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn hierop al aangepast. Vanaf de inwerkingtreding vervalt de Interim-status van de verordening. Naar verwachting worden in maart 2024 de wijzigingen verwerkt die in de zomer van 2023 zijn voorbereid.

De plattelandscoaches zijn goed toegerust voor het onderwerp VAB. Bovendien kunnen zij verschillende VAB-specialisten inzetten in het coachtraject. Meestal wordt het coachtraject gebruikt om een eigenaar te ondersteunen bij het maken van een principekeuze over de toekomst van zijn bedrijf en erf, inclusief oriënterend overleg met de gemeente, en een begin van planuitwerking. Het aanbod van de plattelandscoach voorziet niet in de volledige begeleiding en advisering tot een uitvoeringsgereed plan.

Met medewerking en cofinanciering van de provincie zijn gemeenten in Utrecht-Oost meermaals ondersteund bij het organiseren van intergemeentelijke samenwerking bij de VAB-aanpak. Momenteel wordt voor de regio's Foodvalley en Amersfoort intergemeentelijke samenwerking voorbereid om het VAB-beleid en de regels voor Ruimte-voor-Ruimte (RvR) regionaal af te stemmen.

Dit voorjaar is met medewerking en cofinanciering van de provincie gestart met de opstelling van een (model)VAB-visie in de gemeente Montfoort. De bedoeling hiervan wordt toegelicht in hoofdstuk 6.

De provinciale VAB-aanpak is multidisciplinair en projectmatig opgezet, met bijdragen vanuit landbouw & natuur, ruimtelijke ontwikkeling, ondermijning, grondzaken, GIS en milieu (asbestdaken). Het huidige project loopt eind 2023 af.

2.3 Rolverdeling provincie-gemeenten

De provincie bepaalt in de Omgevingsvisie in hoofdzaak de begrenzingen van stedelijk en landelijk gebied en welke delen van het landelijk gebied welke functie hebben (natuur, landbouw, etc.). In de Omgevingsvisie zijn de bijbehorende ontwikkeldoelen beschreven en in de (Interim) Omgevingsverordening staan de daarbij passende regels. Van gemeenten wordt verwacht dat zij projecten en initiatieven stimuleren en faciliteren die in de Omgevingsverordening passen. De provincie (team GRO) begeleidt gemeenten bij de beoordeling van aanvragen voor bestemmingsplanwijzigingen en borgt dat die wijzigingen overeenkomen met de Omgevingsverordening.

Functieverandering is vrijwel altijd aan de orde bij vrijkomende agrarische bebouwing. Als een agrarisch bedrijf wordt beëindigd of verandert waardoor gebouwen hun functie verliezen is meestal een bestemmingsplanwijziging nodig: voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een "burgerwoning", voor eventuele nieuwe bebouwing met nieuwe functies (ter vervanging van gesloopte bebouwing) op het erf en/of voor de omzetting naar een ander bedrijfstype. De gemeente beoordeelt het plan en onderhoudt daarover het contact met de initiatiefnemer en zijn adviseurs. De gemeente is het aangewezen "loket" voor VAB-eigenaren.

In de (I)OV zijn voor deze functieveranderingen concrete regels opgenomen en iedere bestemmingsplanwijziging wordt hieraan getoetst. Op basis van deze regels is o.a. de VAB-wijzer op de provinciale website gemaakt. De accounthouders van team GRO zijn beschikbaar om in een vroeg stadium mee te denken met de gemeente over de (on)mogelijkheden voor erftransitie.

Met de introductie van de urgente landelijke opgave voor Transitie van het Landelijk Gebied, zoals beschreven in het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG), wordt veel meer regie van de provincies gevraagd. Die regie betreft niet alleen de planologische keuzes maar ook de stimulering van de uitvoering van de transitie. Hiervoor wordt het Utrechts Programma Landelijke Gebied (UPLG) opgesteld, (deel)gebiedsplannen uitgewerkt, stimuleringsinstrumenten ingezet en de planuitwerking en -uitvoering georganiseerd. De provinciale regierol wordt stevig ingevuld vanwege de urgentie van veel transitiedoelen.

Hierdoor verandert ook de rolverdeling tussen provincie en gemeenten bij de VAB-aanpak. Vanwege landelijke stimuleringsregelingen en provinciale regie wordt veel meer invloed uitgeoefend op veranderingen in het landelijk gebied en van gemeenten wordt verwacht dat zij die veranderingen planologisch faciliteren. De komende jaren zal dit van gemeenten extra inspanning vragen. De beschikbaarheid van voldoende RO-capaciteit is echter op dit moment in veel gemeenten al een (fors) probleem en dat is dus een bedreiging voor voortvarende VAB-aanpak en de uitvoering van het UPLG (zie bij 2.3). Gemeenten geven om die reden vaak aan dat zij behoefte hebben aan ondersteuning en/of vereenvoudiging van de werkwijze.

2.4 Knelpunten bij toename VAB

Bij toename van vrijkomende agrarische bebouwing en gelijktijdige toename van de urgentie om perspectief te bieden voor erftransities is de aanpak van bestaande en te verwachten knelpunten een belangrijk doel van de (provinciale bijdrage aan de) VAB-aanpak. Naast de opgaven en uitdagingen die in hoofdstuk 3 worden beschreven gaat het om de volgende (te verwachten) knelpunten:

a. **Tekort aan capaciteit bij gemeenten.**

Veel gemeenten hebben nu al een tekort aan RO-medewerkers die zijn toegerust om plannen voor VAB-locaties te beoordelen en daarover mee te denken met eigenaren. Bovendien wisselt de bezetting vaak waardoor een VAB-eigenaar tijdens de planontwikkeling met verschillende medewerkers te maken krijgt. Door het capaciteitstekort reageren sommige gemeenten terughoudend als een VAB-eigenaar, zijn adviseur of een plattelandscoach vraagt welke mogelijkheden er op de betreffende locatie zijn. De gemeente wil zich dan pas over een plan buigen als dit redelijk concreet is (principeverzoek). Dit frustriert de voortvarende aanpak en er ontstaat een kip-ei-situatie. Voor een concreet plan moet de eigenaar advieskosten maken, maar dit wil hij alleen doen als (enigszins) duidelijk is wat de mogelijkheden zijn. Zolang die duidelijkheid niet van de gemeente komt gaat hij afwachten.

b. **Onduidelijkheid**

Het bestemmingsplan buitengebied geeft veelal niet duidelijk aan welke mogelijkheden er zijn voor functieverandering, zeker niet als het een ouder plan. Het is voor een VAB-eigenaar en zijn adviseur vaak ook niet duidelijk welke stappen/procedure moet worden doorlopen om inhoudelijke duidelijkheid te krijgen. Naast, of vanwege, bovenomschreven capaciteitstekort vinden veel gemeenten het lastig om duidelijkheid per casus te geven over de (on)mogelijkheden. Zelfs als gemeenten geen beperkingen willen aangeven om zo maximale ruimte voor maatwerk te bieden leidt dit vaak tot een langdurig iteratief proces, soms verlengd met eenzelfde proces met de provincie. Met de toename van VAB en de beslistermijnen in de beëindigingsregelingen (zie 3.2.2.) belemmert deze onduidelijkheid de transitie.

c. **Kwaliteit adviezen**

Gemeenten en provincie (team GRO) signaleren regelmatig dat VAB-eigenaren gebrekkig worden geadviseerd door RO-adviesbureaus. Het advies om een Ervenconsulent van Mooisticht te betrekken wordt niet altijd opgevolgd. Dit leidt regelmatig tot afkeuring van de plannen bij gemeenten en provincie en dat frustriert de eigenaar, vertraagt de VAB-aanpak en verhoogt de kosten voor alle partijen.

d. **Nieuwe uitdagingen voor professionals**

De Transitie Landelijk Gebied zorgt voor nieuwe uitdagingen om erftransities goed te begeleiden. Zeker nu de toekomstbestendige inrichting en gebruik van het landelijk gebied sterk verandert en de opgaven groot en urgent zijn. Bedrijfsbeëindigingen en erftransities zijn nodig om deze opgaven te realiseren. Functieverandering, sloop en herinrichting zijn dus meer dan een wens van de eigenaar. Dit vereist maximale inspanning van alle betrokken professionals en deels aanpassing van beleid om die transitie te faciliteren

3 Opgaven en uitdagingen

3.1 Opgaven

3.1.1 Verwachte omvang VAB

De [VAB-prognose voor Utrecht uit 2017](#) voorspelde dat tussen 2015 en 2030 ca 800 van de 2600 agrarische bedrijven in de provincie zouden stoppen en daarbij ruim 1,3 miljoen m² gebouwen zou vrijkomen. Deze prognose was gebaseerd op autonome ontwikkelingen zoals vergrijzing en gebrek aan opvolging en schaalvergroting. Sinds de intensivering van het stikstofbeleid en de brede transitie van het landelijk gebied is duidelijk dat er stoppers bijkomen. Ofwel omdat ze gebruik maken van één van de beëindigingsregelingen (LBV, LBV+, MGAB) ofwel omdat ze geen toekomst meer zien voor het bedrijf in de transitie van het landelijk gebied op langere termijn. De omvang van deze extra stoppers is nog niet te voorspellen. Tussen 2015 en 2021 zijn circa 300 bedrijven in Utrecht gestopt. Voor de resterende periode tot 2030 wordt uitgegaan van 500 stoppers plus de extra stoppers. Bovendien is nog lang niet alle VAB van reeds gestopte bedrijven aangepakt (gesloopt of duurzaam herbestemd), maar er is nauwelijks inzicht in de actuele omvang hiervan, laat staan op welke locaties dit aan de orde is.

De WUR heeft in 2022 de VAB-prognose van Brabant geactualiseerd. Daaruit bleek dat de gemiddelde oppervlakte van bebouwing, per locatie waar de agrarische activiteit stopt, ook toeneemt. In Brabant was de gemiddelde agrarische bebouwing op vrijkomende erven tussen 2012-2017 ca. 1150 m² en de komende jaren gaat het verder stijgen naar gemiddeld ca. 2100 tot 2400 m² agrarische bebouwing per locatie. In de Utrechtse VAB-prognose was een gemiddeld bebouwingsoppervlak van 1600 m² per locatie in de periode 2015-2030 voorspeld. Voor de toekomstige VAB-aanpak wordt rekening gehouden met een bebouwingsoppervlak van 2400 m² per locatie. Op basis van 500+ stoppers tussen 2022 en 2030 en rekening houdend met behoud van 13% gebouwoppervlak met een woonfunctie wordt voor deze notitie uitgegaan van **1,2 miljoen m² vrijkomende en vrijgekomen bedrijfsbebouwing tot 2030**. Daarvan zal naar schatting 2/3 ofwel **800.000 m² gesloopt** worden.

Uit de Brabantse actualisatie bleek ook dat op de vrijkomende erven relatief meer bebouwing staat van een recenter bouwjaar dan voorheen, waardoor de mogelijkheden voor hergebruik door andere bedrijven groter zijn. Dit is meestal niet financieel aantrekkelijk in combinatie met gebruikmaking van een beëindigingsregeling, maar kan wel bij stoppers die daar geen gebruik van maken. Dit past in de trend dat steeds meer agrarische bedrijven op meerdere locaties actief zijn en de locaties van stoppers met nog relatief nieuwe stallen en schuren deels overnemen. In dergelijke situaties kan de stopper op het erf blijven wonen en worden de stallen verhuurd aan een ander agrarisch bedrijf. Dit betekent dat er weliswaar wel een bedrijf is gestopt maar er ontstaat dan geen VAB. Voor "blijvers" is van belang dat zij zicht krijgen op de mogelijkheden voor hergebruik van VAB (en de gronden van stoppers). Naast de bekende kavelruil is hiervoor ook "erfkavelruil" een optie.

3.1.2 Perspectief voor stoppers

VAB is primair een gevolg van beëindiging van het agrarisch bedrijf, meestal passend bij de transitiedoelen voor het landelijk gebied. Zeker in gebieden waar extensivering gewenst is, en stoppers nodig zijn voor de blijvers, kan perspectief voor een niet-agrarisch erf de keuze om te stoppen stimuleren en zo bijdragen aan de transitie landelijk gebied. Voor dat perspectief is belangrijk dat eigenaren en hun adviseurs inzicht hebben in de planologische en financiële (on)mogelijkheden voor herbestemming, sloop en/of RvR op hetzelfde erf of elders. Hoe meer en financieel (qua vermogen en/of inkomen) gunstiger mogelijkheden er voor niet-agrarisch gebruik zijn, hoe vaker een ondernemer zal beslissen om te stoppen. En naarmate hij meer ondersteund wordt bij het maken van die keuze kan hij sneller die keuze maken.

Aantrekkelijk perspectief voor stoppende en omschakelende boeren vergroot de kansen op (snellere) realisatie van het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG). Zo beschouwd is de VAB-aanpak tevens een uitvoeringsinstrument voor het UPLG en deze zal worden opgenomen in de instrumentenkoffer voor de gebiedsgerichte aanpak (in ontwikkeling).

3.1.3 Voorkomen leegstand

Leegstand of tijdelijk gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing kan aanleiding zijn voor illegaal gebruik, in strijd met de bestemming en in toenemende mate voor ondermijnende activiteiten (meestal drugsgerelateerd). Voormalige agrarische bedrijven en gebouwen worden ook steeds vaker gebruikt voor witwassen. In de buurprovincies Gelderland en Brabant wordt steeds meer aandacht besteed aan de aanpak van vrijgekomen agrarische bebouwing ter voorkoming van ondermijnende activiteiten. Om de “opmars” hiervan in westelijke richting te voorkomen is er ook in Utrecht steeds meer aandacht hiervoor bij de partijen die samenwerken in het RIEC (Regionaal Informatie- en Expertise Centrum) Midden-Nederland.

Tijdelijk gebruik voor andere dan agrarische doeleinden (caravan- of materieelstalling, materialenopslag) kan voor de korte termijn eigenaren van alternatieve inkomsten voorzien, maar ook extra verkeersbewegingen veroorzaken en op de langere termijn bijdragen aan verrommeling van het landschap. Leegstand gaat vaak gepaard met verwaarlozing van het pand (wel kosten, geen inkomsten) en verloedering van het erf. Vaak gaat dit samen met “stil leed”, armoede en eenzaamheid. Vroegtijdige signalering van deze risico's en hulp voordat het bedrijf stopt kunnen voorkomen dat VAB-eigenaren in een negatieve spiraal terechtkomen.

3.1.4 Toekomstbestendig landelijk gebied

Voor een toekomstbestendig landelijk gebied, zoals bedoeld in het UPLG, zijn toekomstbestendige erven nodig. De functies op deze erven (wonen, agrarisch, andere bedrijvigheid) moeten naar aard en omvang passen bij de gebiedsdoelen, -inrichting en -beheer. Daardoor passen lang niet alle functies overal in het landelijk gebied en kunnen verschillende functies elkaar belemmeren.

In gebieden met in hoofdzaak een agrarische functie is niet-agrarische bewoning al gauw beperkend voor de hoofdfunctie. Verkeersbewegingen door andere (neven)functies kunnen de veiligheid verslechteren. Toename van bewoning in grote vrijstaande woningen kan leiden tot sociaal-economische onbalans en “villa-hagelslag”. Maar andere functies en meer betaalbare woningen kunnen ook juist bijdragen aan versterking van de leefbaarheid op het platteland, leniging van de woningnood (mits de daarbij passende woningen worden gebouwd) en vervangende werkgelegenheid voor de gestopte boer en zijn gezin.

Bij de transitie van erven wordt al vele jaren aandacht gevraagd voor behoud en bescherming van waardevolle en monumentale bebouwing en erfinrichting (als onderdeel van het landschap). Ervenconsulenten van Mooisticht kunnen de benodigde aandacht borgen, mits zij door de eigenaar bij de plannen worden betrokken. Of andersom, als zij potentiële VAB-eigenaren actief met hun aanbod benaderen.

Toekomstbestendig landelijk gebied vergt planologische en economische sturing om bepaalde functies in bepaalde gebieden aan- of te ontmoedigen. Dit sluit aan bij de gebiedsgerichte aanpak in het UPLG. Bij de voorbereiding van de geactualiseerde Omgevingsvisie wordt ook differentiatie in het landelijk gebied (zoning) overwogen, bijvoorbeeld om de landbouw in de daarvoor meest geschikte gebieden ontwikkelperspectief te bieden en in andere gebieden juist meer functiemenging (als economische en sociale dragers) toe te staan. De transitie van erven die de agrarische functie (deels) verliezen is bij uitstek een gelegenheid om de gewenste ontwikkeling te realiseren. De VAB-aanpak is dan dus ook een planologisch instrument om bij te dragen aan een toekomstbestendig landelijk gebied.

In deze notitie worden geen inhoudelijke keuzes over de toekomstige inrichting en gebruik van het landelijk gebied voorgelegd, daarvoor zijn UPLG, Omgevingsvisie en -verordening bedoeld. De invulling van de VAB-aanpak is wel bepalend voor de bijdrage van de VAB-aanpak aan de realisatie van die beleidskeuzes.

3.1.5 Bijdrage aan Transitie Landelijk Gebied

De VAB-aanpak draagt bij aan de Transitie Landelijk Gebied en realisatie van het UPLG. Door gerichte inzet van VAB-instrumenten kan de uitvoeringskracht van het UPLG worden versterkt, bij ongerichte inzet (te generiek, ongeacht de gebiedsopgaven) kan die juist worden verzwakt. Met VAB-instrumenten kan worden bevorderd dat nieuwe functies op de goede plek terechtkomen en de ontwikkeling van bestaande en gewenste functies wordt gefaciliteerd en versneld.

Op VAB-locaties waar de herinrichting van het erf kan bijdragen aan bepaalde UPLG-opgaven (natuur, water en bodem en klimaat) kan dit in de bestemmingsplanwijziging worden meegenomen. Bij een flexibele toepassing van RvR kan een groen-voor-rood-afspraken tussen gemeente en eigenaar worden gemaakt. De eventuele extra inrichtingskosten kunnen worden vertaald in extra (fictieve) sloopmeters als een sloopmeterregistratie wordt toegepast (zie ook hoofdstuk 6).

3.1.6 Bijdrage aan de woonopgave

In het Provinciaal Programma Wonen en Werken worden kleine woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied niet als uitbreidingslocaties beschouwd. Maar ze tellen wel mee voor de afspraak dat tenminste 50% (vanaf 2025 66%) van de toe te voegen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Gezien de opgave om zorg te dragen voor een passend woningaanbod voor iedereen wordt ernaar gestreefd dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder de bovengrens van middelduur zitten, zodat een grotere doelgroep bereikt wordt. Door gerichte inzet van instrumenten kan aan deze koppelkansen worden bijgedragen. Bijvoorbeeld door de RvR-regels niet meer te koppelen aan een aantal woningen maar aan een bouwvolume waarbinnen (meer) kleine woningen kunnen worden gerealiseerd. En door stimuleringsinstrumenten in te zetten waardoor het makkelijker en aantrekkelijker wordt om op geschiktere locaties terug te bouwen dan op de slooplocatie, zoals kernrandzones of bestaande linten. Dan draagt de vervangende bebouwing meer bij aan de vitaliteit van kernen, of aan woon-zorgvoorzieningen. Hiermee kunnen ook innovatieve woon-werk-concepten worden gestimuleerd.

De Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit heeft in 2021 een studie laten uitvoeren naar "Dorps verdichten". De urgente woonopgave was hiervoor de aanleiding. De combinatie met VAB-aanpak wordt uitgewerkt in een representatieve casus. De aanbevelingen zijn meegenomen in deze notitie.

3.1.7 Bijdrage aan veilige en gezonde leefomgeving, energietransitie, recreatie en cultureel erfgoed

Bij herbesteding van VAB wordt meestal in het gebouw geïnvesteerd en wordt het toekomstbestendig gemaakt. Asbestdaken worden vervangen en waar mogelijk gebruikt voor zonnepanelen. Behoud en bescherming van cultureel erfgoed is veelal ook gebaat bij transitie naar een toekomstbestendig erf.

De ruimte die op het erf vrijkomt na sloop van VAB kan worden gebruikt voor een zonnepaneleninstallatie ("zon op erf"), al dan niet uitgebreid op het aanliggende landbouwperceel, mits hiervoor een aansluiting op het elektriciteitsnet kan worden verkregen. Bij sloop verdwijnt ook "vanzelf" het asbestdak.

Zowel bij sloop als duurzame herbesteding wordt voorkomen dat de vrijgekomen leegstaande gebouwen voor ondermijnende activiteiten kunnen worden gebruikt.

Met bepaalde nevenfuncties of nieuwe hoofdfuncties op een VAB-locatie kan worden bijgedragen aan de gewenste recreatie-infrastructuur, zoals verblijfsaccommodaties, horeca, attracties en bepaalde winkels.

3.2 Uitdagingen

3.2.1 Concreet perspectief, voortvarende aanpak VAB, passend in een toekomstbestendig landelijk gebied

De noodzaak van bedrijfsbeëindigingen en/of omschakeling/extensivering voor realisatie van het UPLG en het gegeven dat de agrarisch ondernemer dit moet realiseren brengt mee dat perspectief voor een toekomstbestendig erf urgent is. Nevenfuncties, andere bedrijfsactiviteiten en extra woningen (met toepassing van Ruimte-voor-Ruimte of herbesteding) kunnen substantieel bijdragen aan dit perspectief.

Met de toename van VAB neemt ook de toepassing van Ruimte-voor-Ruimte (RvR) toe. Maar onbeperkte toepassing van RvR kan in sommige gebieden de gewenste ontwikkeling belemmeren of koppelkansen blijven onbenut. Als 2/3 van de VAB³ niet voor herbesteding voor andere bedrijfsfuncties geschikt is, dan moet rekening

³ Geschatte aanname op basis van de VAB-prognose van de WUR (2017)

worden gehouden met de sloop van ca. 800.000 m². Als dit allemaal zou worden benut voor vervangende bouw van woningen op grond van de RvR-regeling met een gemiddelde omslag van 800 m² sloop per nieuwe woning zouden hierdoor 1000 vrijstaande woningen aan het landelijk gebied van Utrecht worden toegevoegd (“villa-hagelslag”). Dit draagt nauwelijks bij aan de woonopgave en kan gewenste functies (zoals landbouw) belemmeren.

Terughoudendheid bij RvR-toepassing beperkt echter een concreet perspectief voor stoppende boeren en (dus) voortvarende aanpak van VAB. De combinatie van stimulering van VAB-aanpak en gewenste ruimtelijke ontwikkeling vraagt om duidelijkheid over de wel en niet gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op een relatief laag abstractieniveau (onderscheiden deelgebieden per gemeente). Die duidelijkheid biedt een kader voor maatwerk voor functieverandering per locatie en erftransitie in het algemeen, geeft een initiatiefnemer inzicht in de (on)mogelijkheden en vergroot de kans dat initiatieven voor erftransities bijdragen aan de gewenste ontwikkeling in het betreffende gebied.

Het realiseren van deze duidelijkheid kost tijd. Idealiter worden in het kader van het UPLG eerst de gebiedsplannen uitgewerkt en wordt de geactualiseerde Omgevingsvisie vastgesteld en worden met die kaders gemeentelijke VAB- visies of soortgelijke plannen/regels voor deelgebieden uitgewerkt. Dat zou echter betekenen dat de voor VAB- initiatiefnemers gewenste duidelijkheid en perspectief voor duurzame erftransitie op z'n vroegst in de loop van 2026 ontstaat. Dat past niet bij de urgentie van het UPLG en de beëindigings- en verplaatsingsregelingen en draagt niet bij aan de aanpak van reeds vrijgekomen bebouwing.

3.2.2 Samenloop beëindigingsregelingen en Ruimte voor Ruimte (RvR)

Met de inzet van Rijksinstrumenten om beëindiging van veehouderijbedrijven te stimuleren (LBV, LBV+, MGA-2) en provinciale regelingen om bedrijven te verplaatsen wordt ook de sloop van VAB gestimuleerd. Deze samenloop is per regeling verschillend en heeft ook verschillend invloed op het perspectief voor stoppers en de effectiviteit van de VAB-aanpak.

LBV(+)

Dit zijn landelijke subsidieregelingen voor agrariërs die daarmee hun veehouderij kunnen beëindigen. De regelingen zijn op 1 juli 2023 opengesteld. Sloop en bestemmingswijziging zijn een voorwaarde voor deze subsidies. De subsidie bestaat uit genormeerde bedragen waaronder een vergoeding voor de restwaarde van gebouwen op basis van het bouwjaar en staltype. Piekbelasters krijgen bovendien een extra sloopkostenvergoeding. In de praktijk is de subsidie vaak voldoende om de kosten van de erftransitie (inclusief boekwaardeverlies) te dekken. De RvR-regeling is ook ontstaan om bij te dragen aan dekking van de kosten van erftransitie, ook al wordt hier geen publiek geld aan besteed.

De bedoeling van subsidie en RvR overlappen dus en het is daardoor mogelijk dat een initiatiefnemer dubbel “verdient” aan de bedrijfsbeëindiging met sloop. De provincie kan dit dubbele profijt voorkomen door de toepassing van RvR in deze gevallen te beperken, op grond van het gegeven dat een gebouw maar één keer gesloopt kan worden. Dit vermindert wel de aantrekkelijkheid van bedrijfsbeëindiging, c.q. kansrijke erftransitie, maar is uit een oogpunt van doelmatigheid verdedigbaar. Ondernemers kunnen dus een keuze maken tussen het benutten van een beëindigingsregeling en gebruik van de RvR-regeling. Er zijn ook tussenvormen denkbaar waarbij een aanvrager afziet van de subsidie voor de waarde van een gebouw, maar het gebouw wel sloop en de sloopkosten inzet voor RvR. Om die keuze weloverwogen te kunnen maken is op korte termijn verduidelijking van de RvR-regels nodig.

MGAB

Deze regeling, die eind 2023 wordt verwacht, voorziet in opkoop of bekostiging van de bedrijfsbeëindiging van piekbelasters door de provincie (die hiervoor dan middelen van het Rijk krijgt). De regeling vergoedt op basis van taxatiewaarde en biedt ruimte voor maatwerk en bedrijfsverplaatsing, passend in het gebiedsproces. Sloop en bestemmingswijziging zijn in beginsel verplicht en de sloopkosten worden ook vergoed. Bovenstaande verduidelijking van de RvR-regels bij samenloop met de LBV zou dan dus ook voor MGA-deelnemers moeten worden gehanteerd. Ook als de provincie opkoopt kan deze als eigenaar (of opvolgende eigenaren) geen gebruik maken van RvR. Dit kan een financieel nadeel voor de provincie meebrengen.

Verplaatsingsregelingen provincie

De provincie heeft twee subsidieregelingen die de verplaatsing van landbouwbedrijven ondersteunen. Hoofddoel van deze regelingen is dat de grond bij de boerderijen beschikbaar komt voor natuurrealisatie en dat de milieudruk/uitstoot rondom Natura 2000 gebieden verlaagd wordt door verplaatsing. In de regelingen wordt er van uit gegaan dat de achterblijvende boerderij een woonfunctie krijgt en de bijgebouwen worden gesloopt door de oude of nieuwe eigenaar. De regelingen gaan over de verplaatsing van het bedrijf en voorzien niet in een subsidiebijdrage aan de transitie van het achterblijvende erf.

Naar schatting komen 110 bedrijven in aanmerking voor deelname aan de LBV+ of MGAB-regeling (piekbelasters) en nog enkele honderden bedrijven voor deelname aan de LBV-regeling. Voor deze notitie wordt aangenomen dat 1/3 van de verwachte 500+ stoppende landbouwbedrijven gebruik maakt van een beëindigingsregeling die (mede) in sloopfinanciering en verplichte bestemmingswijziging voorziet. Dit rechtvaardigt een generieke regel in de Omgevingsverordening die de samenloop tussen RvR en beëindigingsregelingen verduidelijkt, zodat potentiële stoppers en gemeenten ook bij eventuele nieuwe subsidieregelingen met sloopverplichting weten welke planologische ruimte er voor RvR-toepassing is (zie ook bij 6.1.1). Nieuwe wijzigingen van de Omgevingsverordening worden echter pas in 2025 van kracht. Tot die tijd is actieve communicatie over de (on)mogelijkheden bij samenloop van RvR en een beëindigingsregeling met sloopverplichting nodig.

3.2.3 Perspectief op maat met capaciteitstekorten

Gemeenten, provincie en initiatiefnemer hebben een voorkeur voor maatwerk per VAB-locatie bij de invulling van de bestemmingsplanwijziging. Het idee is dat daarmee een optimale balans tussen beleidsrealisatie, toekomstbestendig landelijk gebied, passend perspectief voor de eigenaar en financiële haalbaarheid kan worden bereikt. In de praktijk kost het vinden van die balans echter veel tijd en geld en is het twijfelachtig of dat opweegt tegen het verschil tussen optimale en suboptimale balans. De onzekerheid over de uitkomst en de lange doorlooptijd belemmeren een duidelijk perspectief en vormen een risico voor de initiatiefnemer, zeker als die gebonden is aan termijnen vanwege een beëindigingssubsidie.

Vaak wordt door de gemeente van een initiatiefnemer gevraagd om met een plan te komen, terwijl hij liever eerst te horen krijgt wat er op zijn locatie wel en niet mogelijk is (om daarop zijn plan te baseren). Als hij met een plan komt past dit vaak niet direct binnen de planologische kaders en wensen (informele visie) van de gemeente. Als een aangepast plan wel past is goedkeuring van de provincie nodig en dat leidt meestal ook tot aanpassingswensen. Dit iteratieve proces kost veel doorlooptijd, personele inzet van gemeente en provincie en tijd en geld van de (adviseur van de) initiatiefnemer. Bovendien staat deze werkwijze op gespannen voet met de "Ja, mits"-benadering van de Omgevingswet.

Gezien het knelpunt van capaciteitstekorten (zie ook bij 2.3) is het risico reëel dat erftransities met maatwerk, en daarmee het beoogde perspectief op maat, helemaal niet gerealiseerd worden. Door gerichte inzet van VAB-instrumenten kan dit risico worden beperkt, bijvoorbeeld door deels standaardregels vast te leggen (in een VAB-visie of vergelijkbaar plan) en daarbinnen de maatwerkbeoordeling te doen. Het proces van planontwikkeling en -beoordeling kan daarmee worden vereenvoudigd en versneld, maar dat gaat wel enigszins ten koste van de ruimte voor maatwerk en toezicht door de provincie.

4 Behoeft van (potentiële) VAB-eigenaar

4.1 Ondersteuningsbehoefte VAB-eigenaren

De wensen en behoeften van (potentiële) VAB-eigenaren zijn in opdracht van de provincie Overijssel door Communicatiebureau COMcept samen met agrarisch onderzoeksbureau Prosu in het najaar van 2021 onderzocht⁴. Daarmee is duidelijker geworden hoe VAB-eigenaren effectief ondersteund kunnen worden bij de sloop, herbesteding en RvR-toepassing. De resultaten zijn naar verwachting ook redelijk toepasbaar op de doelgroep in Utrecht. Het onderzoek bestond uit drie delen: verkennende gesprekken met kennispartijen en erfcoaches, een telefonische enquête onder de doelgroep en verdiepende gesprekken met een aantal respondenten.

Uit het Overijsselse onderzoek komt naar voren dat mensen in de onderzoeksgroep positief over de RvR-regeling omdat het gebied ervan opknapt en het mogelijkheden biedt voor extra woningbouw. Daarnaast zijn er mensen die positief zijn over de regeling omdat je op deze manier “gratis” oude stallen kunt afbreken. Er worden echter ook nadelen genoemd; zo wordt het soms gezien als een ingewikkelde regeling, duurt het proces erg lang, blijken er achteraf veel beperkingen te zijn, valt het in de praktijk financieel tegen of zorgen de nieuwe bewoners of extra woningen voor problemen of beperkingen bij omliggende bedrijven. Aan de andere kant zijn er ook mensen die het juist als zeer prettig ervaren dat er nieuwe mensen op het platteland komen wonen, dit zorgt voor reuring en het houdt voorzieningen op het platteland in stand.

Bij het verkennen van de mogelijkheden voor sloop, herbesteding en RvR vinden de meeste eigenaren een persoonlijk gesprek erg belangrijk. Allereerst is dit vaak een persoonlijk gesprek met familie om samen een besluit te nemen over de toekomst van het bedrijf en de stallen. Vervolgens is de gemeente een belangrijke partij als het gaat om informatievoorziening over de mogelijkheden en het op weg helpen van de VAB-eigenaar. Meerdere keren wordt aangegeven dat de VAB-eigenaar graag in gesprek wil met gemeente en/of provincie over de mogelijkheden die er zijn voor hun situatie. Onder agrariërs die nog niet zijn gestopt, heerst soms een soort argwaan richting de gemeente of provincie. Deze mensen geven aan dat een gesprek met een coach voor hun erg waardevol is. De coaches nemen een belangrijke rol in als tussenpersoon tussen de ondernemer en de overheid. Bovendien zijn zij onafhankelijk en functioneren zij als een soort vertrouwenspersoon voor de agrariër. Deze twee aspecten zijn voor deze ondernemers erg belangrijk.

Uit het onderzoek blijkt verder dat een groot deel van de VAB-eigenaren aanloopt tegen belemmeringen. Het gevolg hiervan is dat de aanpak wordt uitgesteld of de uitvoering stagneert. VAB-eigenaren geven aan dat zij behoefte hebben aan duidelijke informatie, ruimere regelgeving, duidelijk advies over de mogelijkheden en een persoonlijk gesprek. Informatieavonden en een systeem met sloopmeterregistratie in combinatie met het persoonlijke gesprek worden erg succesvol genoemd door zowel kennispartijen als respondenten.

In aanvulling op bovenstaande blijkt uit de ervaringen van team GRO en RO-medewerkers van gemeenten dat deskundige advisering van VAB-eigenaren erg belangrijk is om kansrijke plannen aan de gemeente voor te leggen. VAB-eigenaren maken gewoonlijk maar één keer een proces van erftransitie mee en kunnen dus zelf moeilijk beoordelen welke adviseurs deskundig zijn. Dit wordt deels ondervangen door de inzet van VAB-specialisten via de plattelandscoach.

⁴ Behoeftenonderzoek ontzorging eigenaren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), Comcept, 2021.

4.2 Voorwaarden voor sloop (en bouw met RvR)

Uit het behoeftenonderzoek onder VAB-eigenaren, de ervaringen bij team GRO en ervaringen bij gemeenten, adviseurs en andere provincies is voldoende bekend geworden wat er nodig is om eigenaren van VAB-locaties te laten beslissen over sloop of herbestemming. Ook volgt hieruit wat initiatiefnemers nodig hebben om een initiatief te nemen voor bouwen met RvR (inzet van sloopmeters).

Een VAB-eigenaar zal pas beslissen om te gaan slopen als aan de volgende sloopvoorwaarden is voldaan:

1. Aanleiding om te slopen, zoals bedrijfsbeëindiging, sloopverplichting, onbeheersbare risico's (onverzekerde kosten, handhaving) of ongedekte onderhoudskosten;
2. Perspectief op een gewenste situatie na sloop, zoals blijven wonen, elders wonen/verkoop en/of toekomstbestendig erf;
3. Steun in de sociale en fysieke omgeving;
4. Meestal: een minstens neutrale businesscase;
5. (Overbruggings)financiering van de investeringen waar niet gelijktijdig of eerder opbrengsten tegenover staan;
6. Voldoende zekerheid over de haalbaarheid binnen een "afzienbare" termijn;
7. Toegang tot deskundig advies;
8. Makkelijke uitvoering.

Bij toepassing van RvR en nieuwbouw op een andere locatie zijn ook initiatiefnemers voor deze bouw (bouwinitiatiefnemer) nodig. Dit kunnen grondeigenaren, projectontwikkelaars, bouwbedrijven of gemeenten zijn. Zij zullen een initiatief nemen als aan de volgende bouwvoorwaarden is voldaan:

1. Beschikbare sloopmeters (hoeveelheid en timing) om aan de bijbehorende sloopverplichting te voldoen;
2. Bouwlocaties waar bouwen met sloopverplichting is toegestaan of verplicht is;
3. Een minstens neutrale businesscase;
4. Projectfinanciering;
5. Voldoende mogelijkheden voor risicobeheersing.

4.3 Verschillende functies op één erf

Het komt geregeld voor dat "stoppende" boeren liefst combinaties van verschillende functies op hun boerderij willen; tijdelijk als overgangssituatie, of blijvend. Bekende voorbeelden zijn een zorgboerderij, kinderopvang of winkel. Vaak wordt gestart met een nevenfunctie en blijft het agrarisch bedrijf dan nog in stand of wordt verkleind (maar niet opgeheven). Na verloop van tijd kiest de erfeigenaar voor permanente voortzetting van de gekozen combinatie, en/of worden nog meer functies toegevoegd (zoals horeca) en/of wordt de nevenfunctie de hoofdfunctie. In dat laatste geval kan de agrarische functie kleinschalig blijven bestaan (hobbyboer) of wordt helemaal beëindigd.

De mogelijkheid van meerjarige overgangssituaties en geleidelijke omschakeling naar andere bedrijfsvormen biedt de eigenaar een aantrekkelijk perspectief voor een toekomstbestendig erf en andere/nieuwe/aanvullende inkomensvoorziening. Het is daarom gewenst dat provincie en gemeenten op basis van een visie bepalen welke (neven)functies in welke gebieden juist wel of (liever) niet gewenst zijn. En dat in de bijbehorende regels nadrukkelijk rekening wordt gehouden met langdurige overgangssituaties. In de aankomende wijziging van de Omgevingsverordening worden mogelijkheden voor nevenfuncties al verruimd. Voor de beoordeling van de planologische wenselijkheid maakt het niet zoveel uit of de nevenfunctie later misschien de hoofdfunctie wordt (na eventuele beëindiging van de agrarische hoofdfunctie). De effecten in de omgeving blijven hetzelfde. In de planbeoordeling moet wel meer rekening worden gehouden met mogelijke groei van de nieuwe activiteit want dan kunnen die effecten in de omgeving ook toenemen waardoor alsnog de locatie ongeschikt kan zijn voor die functie.

5 VAB-beleid andere provincies

In Utrecht wordt de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing geschat op 1,2 mln. m². Daarvan zal circa 800.000 m² gesloopt worden (en de rest hergebruikt). Deze opgave is gelijk aan die in de meeste andere provincies (voor zover onderzocht⁵). Brabant, Gelderland en Overijssel hebben een beduidend grotere opgave van respectievelijk 3-4 mln. m², 2,5 mln. m² en 2 mln. m² sloop.

De ervaringen in andere provincies kunnen behulpzaam zijn bij het maken van keuzes over de invulling van het Utrechtse beleid, regels en instrumenten. Hieronder worden deze voor enkele provincies toegelicht. Gezamenlijk zijn deze representatief voor (de variaties in) beleid, regels en instrumenten.

Noord-Brabant

Beleid

Brabant heeft al circa 20 jaar een actief beleid om VAB-eigenaren en gemeenten te stimuleren en faciliteren bij herbestemming, sloop en rood-voor-rood. Dit hangt samen met het grootste aantal intensieve veehouderijbedrijven in deze provincie. In 2001 is de **Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte** opgericht. Dit is een fonds en projectontwikkelaar in één, om de uitvoering van de RvR-regeling te faciliteren. Eigenaren krijgen een vergoeding voor de sloop die later door de Ontwikkelingsmaatschappij wordt terugverdiend met de verkoop van bouwrechten (of door bouwlocaties te ontwikkelen). De Ontwikkelingsmaatschappij borgt de kwaliteit van sloop en van bouw. Het beleid is vooral gericht op maatwerkoplossingen en het ontzorgen van VAB-eigenaren en gemeenten. Om die reden heeft Brabant weinig generieke regels en instrumenten. Met de in april 2022 gepubliceerde Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit zijn wel generieke regels voor rood-voor-rood in werking getreden.

Regels

De nieuwe **Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit**⁶ biedt VAB-eigenaren de mogelijkheid zelf de sloop en nieuwbouw te (laten) realiseren, zonder tussenkomst van de Ontwikkelingsmaatschappij. Hiermee wil de provincie Noord-Brabant de VAB-aanpak stimuleren. De regels zijn echter behoorlijk streng en complex omdat voor de bouw van 1000 m³ ongeveer 3200 m² gesloopt moet worden, zowel de sloop als de bouw (en andere ruimtelijke instrumenten) in fictieve euro's worden uitgedrukt en de sloop en bouw vrijwel gelijktijdig moeten worden gerealiseerd. Daar staat tegenover dat sloop- en bouwlocatie in verschillende gemeenten kunnen liggen en ook meerdere kleine woningen in het bouwvolume mogen worden gerealiseerd (om aan te sluiten bij de woonopgave). De locatie van de nieuwe woningen moet een zogenoemde "aanvaardbare locatie" zijn. Hierin is veel maatwerk mogelijk mits gemeente en provincie het hierover eens zijn.

In deze beleidsregel is al rekening gehouden met subsidieregelingen voor bedrijfsbeëindiging waarin een sloopverplichting is opgenomen, zoals de LBV(+) en MGAB. De provincie staat geen combinatie van subsidie en RvR toe en een ondernemer moet dus kiezen van welke regeling hij gebruik wil maken.

Instrumenten

Brabant was in 2017 de eerste provincie met een provinciebreed coachingaanbod voor (toekomstige) VAB-eigenaren. De regeling VAB-Impuls voorziet in adviesvouchers waarmee eigenaren een **VAB-deskundige** kunnen inschakelen die hen ondersteunt bij het maken van keuzes over de toekomst van bedrijf en erf en adviseert over de aanpak.

Gemeenten en initiatiefnemers kunnen het **Ondersteuningsnetwerk** inschakelen. Dit zijn gespecialiseerde provinciemedewerkers die per casus helpen om tot haalbare plannen te komen en tevens zorgen voor de afstemming daarover binnen het provinciehuis.

Gelderland

Beleid

De provincie Gelderland voerde tot voor kort een terughoudend beleid m.b.t. VAB. Zij vond dit primair een zaak van de gemeenten. De regio's Achterhoek en Food Valley hebben wel beleid om de VAB-aanpak te stimuleren en faciliteren en dat wordt incidenteel door de provincie gesubsidieerd. Als gemeenten woningen willen toestaan in

⁵ [Vrijkomende Agrarische Bebouwing | Herbestemming Noord](https://edepot.wur.nl/393440), <https://edepot.wur.nl/393440>, [Leegstand agrarische gebouwen - Provincie Noord-Brabant](https://www.provincie-utrecht.nl/media/4917), [Nadere analyse vrijkomende agrarische bebouwing Gelderland - WUR](https://www.provincie-utrecht.nl/media/4917), <https://www.provincie-utrecht.nl/media/4917>.

⁶ [Terugkijken webinar beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit - Omgevingswet in Brabant - Provincie Noord-Brabant](https://www.provincie-utrecht.nl/media/4917) en [Provinciaal blad 2022, 8557 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/media/4917)

een nieuw bestemmingsplan worden die standaard gerekend tot de kwantitatieve afspraken tussen regio's en provincie over de woonopgave.

In het nieuwe coalitieakkoord (juni 2023) is een koerswijziging voor VAB opgenomen:

“Vrijkomende agrarische bebouwing gaat komende jaren om grote aantallen. Vanwege het risico op ondermijning en omdat het goed is voor de leefbaarheid op het platteland willen we ruimte laten voor alternatief gebruik van vrijkomende agrarische gebouwen. Dat betekent meer woningbouw, economische functies en bedrijven in het buitengebied toestaan op de diverse locaties, vooral aan de randen van dorpen en kernen. Zonder dat dit te veel belemmeringen oplevert voor bestaande agrariërs. We willen wel stilstaan bij de risico's en het feit dat gemeenten daar zelf afwegingen in moeten kunnen maken. We betrekken hierbij ook het programma Veilig buitengebied.”

Hoe deze koerswijziging wordt vertaald in beleid, regels en instrumenten is nog niet bekend.

Regels

De provincie heeft nog geen specifieke regels in de Omgevingsverordening over VAB of RvR.

Instrumenten

Incidenteel verstrekt de provincie subsidie aan een regio (samenwerkingsverband van gemeenten) voor regionale spelregels en/of ondersteuningsinstrumenten. Hiervan is in de Regio Food Valley vaak gebruik gemaakt om **intergemeentelijke spelregels** voor o.a. uitwisseling van sloopmeters op te stellen en diverse ondersteuningsprojecten voor VAB-eigenaren uit te voeren, waaronder coaches. In de Regio Achterhoek is de VAB-aanpak opgenomen in de Regiodeal en is hiervoor de Stichting Ruimte Vitaal opgericht.

Overijssel

Beleid

Bij de provincie Overijssel is het VAB-beleid al geruime tijd in ontwikkeling. Begin 2023 is door Aveco de Bondt een uitgebreid adviesrapport⁷ uitgebracht over **VAB-instrumenten en koppelkansen**. Voor deze notitie is daar dankbaar gebruik van gemaakt. Eerder heeft Overijssel de mogelijkheden voor “**Cluster-rood-voor-rood**” verkend en die zijn meegenomen in het Aveco-rapport.

Bij de voorbereiding van de nieuwe Omgevingsvisie is in Overijssel politieke discussie gevoerd over VAB in relatie tot een voorgenomen zonering in het landelijk gebied. Met die zonering willen GS de gebieden die het meest geschikt zijn voor de landbouw beschermen en om die reden daar geen zonnevelden en RvR toestaan.

Regels

De provincie hanteert geen harde kwantitatieve regels over VAB en RvR. Sinds 2010 hanteert de provincie wel een uitgebreid kwalitatief kader voor de beoordeling van bestemmingsplanwijzigingen onder de titel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Veel gemeenten hebben dit kader vertaald in kwantitatieve regels in hun bestemmingsplannen buitengebied, maar die verschillen onderling wel. In Twente hebben gemeenten onderlinge afspraken gemaakt over de uitwisseling van sloopmeters bij RvR-projecten.

Instrumenten

Sinds 2019 heeft Overijssel **erfcoaches** ingezet om daarmee toekomstbestendige erven te stimuleren. De opzet lijkt op die van de Plattelandscoaches in Utrecht. Zij zijn echter meer gericht op erftransitie en minder op landbouwtransitie (in de huidige opzet). Voor specialistische advisering over VAB kunnen deelnemers, na goedkeuring door de erfcoach, een **adviesvoucher** van max. € 2.500 krijgen.

Op basis van het Aveco-rapport zullen meer instrumenten worden geïmplementeerd om de VAB-aanpak te faciliteren en stimuleren. De provincie voert overleg met alle gemeenten over provinciebrede implementatie van **VAB-visies** (zie hoofdstuk 6).

Zuid-Holland

Beleid

De provincie Zuid-Holland heeft recent (voorjaar 2022) gekozen voor intensivering van het VAB-beleid. De overweging daarbij is dat door de Transitie Landelijk Gebied zoveel agrarische bebouwing vrijkomt dat **meer regie van de provincie** nodig is. De provincie versterkt dit ook zelf door een eigen subsidie (bovenop de rijkssubsidie) bij bedrijfsbeëindiging en -verplaatsing in gebieden waar veel opgaven samenkomen. GS gaat deze Transitiegebieden

⁷ [“Kies en Mix”](#): verkenning koppelkansen sloopopgave en bredere (woon)opgaven in het landelijk gebied

aanwijzen. De **kaders voor functieverandering** op erfniveau zullen worden opgenomen in de door GS vast te stellen gebiedsplannen voor deze gebieden.

Regels

Deze beleidswijziging brengt mee dat per gebied de regels zullen worden bepaald en de provincie daar bepalend in is.

Instrumenten

Met een eigen subsidieregeling wil de provincie de bedrijfsbeëindiging en -verplaatsing stimuleren in delen van de Transitiegebieden. Er zijn geen andere stimuleringsinstrumenten.

6 Mogelijke VAB-instrumenten

In dit hoofdstuk worden enkele instrumenten beschreven waarmee de provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak kan worden versterkt, in aanvulling op het bestaande beleid en verruimde regels en de reeds eerder ontwikkelde hulpmiddelen op de provinciale VAB-pagina.

6.1 Regels

De provincie heeft regels voor functieverandering in het landelijk gebied duidelijk beschreven in de Omgevingsverordening en de toelichting daarop. In die regels zit ook de mogelijkheid om van die regels af te wijken als aantoonbaar wordt bijgedragen aan de omschreven doelen. Veel gemeenten hebben nauwelijks aanvullende regels vastgesteld en hanteren dus meestal de provinciale regels (of laten het aan de provincie over om die te hanteren bij de beoordeling van de voorgestelde bestemmingsplanwijziging).

Aanpassing en/of verduidelijking van de provinciale regels kan substantieel bijdragen aan de VAB-aanpak en perspectief voor erftransities, met name in combinatie met de stimuleringsinstrumenten die in 6.2 worden beschreven. Uit het advies voor beleidsmatige samenwerking in de Regio's Food Valley en Amersfoort komt naar voren dat de regels die sinds enkele jaren door de Gelderse Food Valley gemeenten worden gehanteerd goed bijdragen aan flexibele en doelmatige VAB-aanpak.

De Omgevingsverordening biedt al veel mogelijkheden voor maatwerk en uitzondering van de standaardregels als daarmee wordt bijgedragen aan de doelen van de Omgevingsvisie. Ruimte voor uitzonderingen vergroot echter eerder de onduidelijkheid dan dat het bijdraagt aan perspectief voor erftransities. Onderstaand beschreven mogelijke aanpassingen zijn dus mede bedoeld om meer duidelijkheid aan initiatiefnemers te bieden. Eventuele aanpassingen van regels en/of toelichting in de Omgevingsverordening kunnen pas met ingang van 2025 worden verwerkt. In de tussentijd kan middels voorlichting al wel worden verduidelijkt welke mogelijkheden de huidige regels bieden en welke toepassingen daarvan beleidsmatig gewenst zijn, gezien de opgaven die samenhangen met de VAB-aanpak.

6.1.1 Mogelijke aanpassing/verduidelijking van regels

Zonering in Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie en -verordening is een zonering van landbouwgebieden opgenomen. Vanwege de Transitie Landelijk Gebied en de daaraan verbonden doelen voor natuur, water, bodem en klimaat is mogelijk een andersoortige zonering nodig. Wanneer in de nieuwe Omgevingsvisie, in samenhang met het UPLG en de gebiedsplannen, zo'n zonering voor het landelijk gebied wordt opgenomen, kan daarin worden aangegeven welke gebieden geschikt zijn voor landbouw, welke gebieden een extensievere landbouw kunnen dragen en waar bedrijven herbestemd kunnen worden. Dit helpt om de wenselijkheid van functieverandering te verduidelijken en beoordelen.

Ook in de verschillende gesprekken met ondernemers komt een vraag om een dergelijke zonering naar boven. Het geeft duidelijkheid aan de boer in wat voor gebied hij zit en wat daar zijn mogelijkheden zijn.

M2>m3

In de Omgevingsverordening is de standaardregel bij RvR dat bij sloop van een bepaalde hoeveelheid (m2) bebouwing 1, 2 of 3 woningen op het erf kunnen worden gebouwd. Afwijking van de standaardregel voor meerdere kleinere woningen of terugbouwen op een andere locatie is wel mogelijk binnen de verordening, maar de standaardregel suggereert dat dit minder gewenst is. De standaardregel bevordert de realisatie van grote dure woningen op hetzelfde erf, terwijl dit juist minder gewenst is vanuit de opgaven. Dit kan worden voorkomen door de hoeveelheid (m2) te slopen bebouwing te koppelen aan het (bij) te bouwen bouwvolume (m3). In Food Valley wordt hiervoor een standaardverhouding van 1,5 m2 slopen voor 1 m3 bouwen gehanteerd. Gemiddeld is dit vergelijkbaar met de huidige normen in de Omgevingsverordening.

Een m2>m3 regel biedt tevens de mogelijkheid om het bouwen van bepaald woningtypen te stimuleren. Er kan bijvoorbeeld korting op de vereiste hoeveelheid sloopmeters worden gegeven als woningen voor starters of betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd. Op de slooplocatie kan een toeslag op de sloopmeters worden gegeven als er ook een asbestdak wordt gesaneerd of extra geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit.

Met deze regel wordt ook invulling gegeven aan het advies van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) op basis van de studie “Dorps Verdichten”.

Ontkoppelen slopen en bouwen

Beleidsmatig heeft het vanuit de verschillende opgaven de voorkeur om meer betaalbare woningen met RvR te realiseren op locaties die daarvoor het meest geschikt zijn, in plaats van op de slooplocatie. Dit kan worden gestimuleerd met een sloopmeterregistratie, liefst in combinatie met een VAB-visie of een vergelijkbaar plan met regels. De regels en/of verduidelijking daarvan in de Omgevingsverordening kunnen zodanig worden aangepast dat dit de voorkeur krijgt. Sloop en bouw worden dan niet meer gekoppeld in tijd en locatie, en daardoor hoeft een VAB-eigenaar ook niet zelf de RvR-opbrengsten te realiseren.

Herbestemming naar aard en omvang passend

In bepaalde gebieden, afhankelijk van de zonering in de Omgevingsvisie, is denkbaar dat functiemenging op termijn de voorkeur krijgt boven agrarisch gebruik. Bijvoorbeeld om daarmee sociaal-economisch perspectief voor een gebied te bieden als de agrarische functie sterk vermindert. In zo'n situatie kan herbestemming van de gebouwen een goede optie zijn. Als uit een plan of visie duidelijk blijkt welke functieveranderingen in bepaalde deelgebieden gewenst zijn kan dat reden zijn om daar de standaard slooppeis bij herbestemming (deels) niet van toepassing te verklaren.

Nevenfuncties verruimen

Onlangs is in de Ontwerp-Omgevingsverordening opgenomen dat we de mogelijkheden voor nevenfuncties willen verruimen. PS zullen hierover uiteindelijk een besluit nemen. In het Ontwerp is opgenomen dat een nevenactiviteit niet altijd ruimtelijk ondergeschikt hoeft te blijven aan de agrarische activiteiten, indien de nevenactiviteit bijdraagt aan de recreatiemogelijkheden voor woonwijken waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat of indien de activiteiten passen binnen de gebiedsontwikkelingen. Op basis van de keuzes voor het VAB-beleid voor de komende jaren kan dit eventueel nog verder worden verruimd.

Samenloop met beëindigingsregelingen reguleren

In 3.3.2. is de mogelijkheid beschreven om in de Omgevingsverordening expliciet te regelen dat voor gebouwen die al gesloopt moeten worden uit hoofde van de beëindigingsregeling geen RvR meer kan worden toegepast. Ook de huidige IOV kan al zo worden geïnterpreteerd, maar verduidelijking hiervan is op zeer korte termijn is gewenst om duidelijkheid te bieden aan potentiële aanvragers van een beëindigingssubsidie.

6.1.2 “Snelkookpan” beoordeling van initiatieven

Verschillende gemeenten en het provinciale team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO) opperen de mogelijkheid dat gelijktijdig en gezamenlijk initiatieven worden beoordeeld aan een “intaketafel”. Met dergelijke “snelkookpan”-sessies kan de doorlooptijd van planontwikkeling en -beoordeling aanzienlijk worden beperkt. Dit kan nog verder verbeteren als daarbij de Brabantse werkwijze wordt gevolgd waarbij gemeente, provincie en de VAB-eigenaar met zijn adviseur en een Ervenconsulent gezamenlijk bepalen met welke invulling de erftransitie wenselijk en uitvoerbaar is en maximaal bijdraagt aan realisatie van de gebiedsdoelen. De “snelkookpan” vergt wel meer capaciteit bij de provincie en moet goed georganiseerd worden, liefst op regionaal niveau (aansluitend op de huidige regio-indeling bij team GRO).

6.2 Stimuleringsinstrumenten

Er zijn verschillende instrumenten denkbaar en/of ontwikkeld die ingezet kunnen worden om nieuw perspectief te ontwikkelen voor erven met vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Hieronder wordt onderscheid gemaakt tussen instrumenten met een directe werking (die direct bijdragen aan het gewenste perspectief), indirecte werking (die de realisatie van het perspectief vergemakkelijken of versnellen) en overige instrumenten.

A. Instrumenten met directe werking

Deze instrumenten verbeteren direct de voorwaarden waaronder eigenaren en initiatiefnemers (sneller) plannen kunnen maken en realiseren voor een toekomstbestendig erf, om gebouwen te slopen of de functie ervan te veranderen en/of een Ruimte-voor-ruimte-project (RvR) te realiseren.

A.1. Gemeenten/regio's faciliteren om een VAB-visie o.i.d. te (laten) maken

Dit instrument houdt in dat gemeenten worden ontzorgd bij het (laten) maken van een ruimtelijke uitwerking van de mogelijkheden en beperkingen voor functies en functieverandering in bepaalde deelgebieden/zones in het buitengebied. De naam en vorm zijn ondergeschikt; het gaat om verduidelijking van de (on)mogelijkheden voor erftransities. Zo'n VAB-visie kan als input voor, of uitwerking van een gebiedsplan van het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG) worden gezien; inhoudelijk moeten deze naadloos op elkaar aansluiten. In de visie kan per homogeen deelgebied worden aangegeven welke maatschappelijke opgaven daar spelen en welke functies daarbij passen. Ook de vereisten/regels voor erftransities kunnen erin worden opgenomen, bijvoorbeeld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen of cultureel erfgoed te beschermen. Op basis van de visie kunnen sloop- en bouwinitiatiefnemers zelf al globaal de ontwikkel(on)mogelijkheden voor een erf inschatten. De gemeente kan de beoordeling van initiatieven onderbouwen met de visie. Een gemeentelijke of regionale VAB-visie kan op die manier bijdragen aan snellere en betere besluitvorming bij zowel initiatiefnemers als gemeente.

Een VAB-visie kan in het bijzonder verduidelijken in welke gebieden/zones RvR op hetzelfde erf of herbestemming voor bepaalde functies wel en niet gewenst is. En in dat laatste geval: in welke zones de nieuwe functies/bebouwing dan wél gerealiseerd kan worden, zoals gemengde gebieden, buurtschappen of kernrandzones. In de visie kan ook de woonopgave worden geïntegreerd, bijvoorbeeld door in de spelregels op te nemen dat voor de realisatie van woningen voor starters of huurwoningen minder sloopmeters per m³ nieuwbouw hoeven te worden "ingeleverd" dan voor grote woningen.

Optioneel: meer gemeentelijke autonomie.

In de visie kunnen de kaders van de provinciale Omgevingsvisie worden verwerkt. De provincie beoordeelt alleen de visie en grotere projecten (vanaf x woningen of x m³). Daarbinnen wordt de beoordeling van casussen aan gemeenten overgelaten. Als gemeenten geen visie maken stelt de provincie de ruimtelijke kaders waar wel/niet gebouwd mag worden en blijft alle casussen beoordelen op projectniveau (terugvaloptie conform huidige werkwijze). Dit is niet nodig/zinvol als de "snelkookpan" (zie 6.1.2.) wordt toegepast.

De vorm waarin gemeenten worden gefaciliteerd bij het maken van een VAB-visie kan variëren. Momenteel wordt voor de gemeente Montfoort een voorbeeld-VAB-visie opgesteld die als **modeldocument** kan fungeren. Ook de recent vastgestelde Landschapsvisie Vijfheerenlanden kan als voorbeeld worden gebruikt. Andere gemeenten hoeven dit dan "alleen" voor hun gemeente specifiek in te vullen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat adviseurs van initiatiefnemers deze documenten makkelijk kunnen begrijpen als meerdere gemeenten hiervan gebruik maken. Het document kan tevens als handreiking worden gebruikt en de kaders vanuit de provinciale Omgevingsvisie kunnen er al in worden gezet. Het half ingevulde document kan als input voor participatie worden gebruikt zodat inwoners en ondernemers in het buitengebied direct zien welke keuzes gemaakt kunnen/moeten worden.

Andere denkbare en deels combineerbare vormen voor dit instrument zijn:

- een **subsidie** voor gemeenten die zo'n document (laten) opstellen,
- aanbesteding van een **raamovereenkomst** met enkele bureaus die zo'n document per gemeente maken, of
- oprichting van een **pool** met projectleiders en/of communicatieadviseurs die in verschillende gemeenten ondersteuning leveren bij opstelling van het document c.q. de bijpassende participatie helpen organiseren.

Een duidelijk voorbeeld van een VAB-visie, of soortgelijk document wat de mogelijkheden verduidelijkt, is de [Omgevingsvisie Buitengebied van de gemeente Laarbeek](#) "Zonder ruimte geen beweging". Hierin worden in 8 deelgebieden de gewenste, niet gewenste en eventueel gewenste functies toegelicht (stoplichtmodel).

A.2. Begeleiding en Advies

Voor boeren die nadenken over de toekomst van hun bedrijf en erf is er al best veel begeleidingsaanbod, ook van marktpartijen. Plattelandscoaches zijn effectief als onafhankelijke begeleider om te komen tot keuzes over de toekomst van erf, bedrijf en gezinssituatie. Het ministerie van LNV ontwikkelt een soortgelijk aanbod (Sociaal Economische Begeleiding) en voor piekbelasters zijn zaakbegeleiders (van LNV) beschikbaar. Als een ondernemer

eenmaal heeft besloten om zijn bedrijf te beëindigen (met of zonder subsidie) valt echter veel begeleidingsaanbod weg. Alleen de plattelandscoach voorziet in ondersteuning bij de keuzes over de erftransitie, eventueel aangevuld met inzet van een VAB-specialist die ook expertise over ruimtelijke kwaliteit levert.

Ruimtecoaches zijn effectief om vanuit de gemeente mee te denken over de mogelijkheden voor erftransitie en de weg te wijzen voor de vervolgstappen.

Gespecialiseerde adviseurs kunnen initiatiefnemers bij alle stappen resultaatgericht adviseren en zo bijdragen aan een vlotte en haalbare transitie. De kwaliteit van deze adviseurs is volgens gemeenten echter lang niet altijd voldoende om snel tot een haalbaar plan te komen.

Een samenhangend aanbod van begeleiding is voor (potentieel) stoppende ondernemers en andere erfeigenaren van groot belang. Dit voorkomt “begeleidingskeuzestress” en maakt goede aansluiting op gebiedsprocessen en effectieve hulp bij de realisatie mogelijk. Hiervoor is (provinciale) regie op het begeleidingsaanbod nodig.

Erfeigenaren en initiatiefnemers beschikken meestal niet zelf over de benodigde expertises voor goede plannen, omdat ze er zelf vaak maar één keer mee te maken hebben. Adviseurs spelen daarom een cruciale rol bij het stimuleren van sloop, herbestemming en RvR. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke adviseurs, maar ook om kostendeskundigen, accountants, fiscalisten, en makelaars. In de initiatieffase is het inhuren van dergelijke adviseurs vaak een drempel voor eigenaren. Uitbreiding van het begeleidings- en adviesaanbod bij de aanpak van VAB wordt ook geadviseerd in de PARK-studie Dorps Verdichten.

Effectieve, samenhangende en kwalitatieve begeleiding en advies kan worden bevorderd door:

- Verdergaande promotie van de beschikbaarheid van plattelandscoaches voor begeleiding van de erftransitie
- Uitbreiding van het aanbod van plattelandscoaches en daaraan verbonden (goedgekeurde) adviseurs, waaronder de Ervenconsulenten, specifiek voor VAB-aanpak en erftransitie. De begeleiding moet dan liefst voortduren tot goedkeuring van het bestemmingsplan. Voor het uitwerkingstraject ligt een (forse) eigen bijdrage voor de hand.
- Adviesvouchers voor situaties waarin een VAB-eigenaar per sé geen plattelandscoach wil benutten

De gemeente Ede heeft onlangs een experimentele variant op een adviesvoucher beschikbaar gesteld ([Project: Mogelijkheden Buitengebied \(ProMo\) | Ede Ondernemers](#)). Eigenaren kunnen voor € 800 een bestemmingsplanwijziging krijgen waarbij de gemeente tevens het bodemonderzoek en ecologische quickscan regelt en betaalt. De vereisten zijn zodanig gestandaardiseerd en vereenvoudigd dat hiervoor nauwelijks nog adviseurs hoeven te worden ingehuurd door de eigenaar.

A.3. Voorlichting

De voorlichting over VAB is nu nog enigszins versnipperd en/of voor de doelgroep niet altijd logisch vindbaar. De provinciale VAB-website wordt door professionals gewaardeerd, maar bereikt nauwelijks de doelgroep rechtstreeks. Het LAMI-loket kan veel voorlichting geven, en dat kan voor VAB verder verbeterd worden, maar is voor reeds gestopte boeren niet logisch vindbaar voor dit onderwerp. De voorlichting door gemeenten en marktpartijen is sterk versnipperd en de kwaliteit loopt sterk uiteen.

Met een samenhangende opzet van verschillende communicatie- en voorlichtingsmiddelen kunnen erfeigenaren nog veel beter worden gestimuleerd en geïnformeerd. Ook beïnvloeders in de (sociale en zakelijke) omgeving van deze initiatiefnemers kunnen hiermee worden bereikt, die op hun beurt dan weer de doelgroep bereiken.

Voor een samenhangende opzet is een strategie nodig die mede gesteund wordt door partijen die een actieve rol in de voorlichting kunnen vervullen, zoals gemeenten, branchevertegenwoordigers en doelgroepvertegenwoordigers. De provincie kan zo'n strategie laten maken.

Met verschillende middelen (webpagina's, content lokale media en doelgroepenmedia, flyers) kan aandacht worden gevraagd voor de gevolgen van leegstand en de mogelijkheden voor toekomstbestendig gebruik en inrichting van

het erf. De afzenders zijn bij voorkeur partijen in de directe omgeving van erfeigenaren, zoals gemeenten, makelaars, erfbetreders.

Koppeling aan de voorlichtingsstructuur van het UPLG ligt voor de hand. Voor beëindiging en VAB is de gemeente dan een logisch loket en afzender waar (potentiële) VAB-eigenaren volledig kunnen worden voorgelicht. Hiervoor is, naast een strategie, hulp nodig bij de opzet en inrichting van zo'n loket. Wellicht kunnen de Energieloketten hiervoor als voorbeeld dienen.

Met verhalen en voorbeelden kunnen initiatiefnemers op ideeën worden gebracht waar ze niet uit zichzelf op komen en die hen inspireren om initiatief te nemen. Hierbij is van belang dat ze zich kunnen identificeren met de vertellers, liefst ook in een herkenbare context. Dat kan in een zakelijke context zijn (beroepsbijeenkomsten met "koplopers" als verteller) of in een sociale context (buurtbijeenkomsten, tv-serie).

A.4. VAB-trein

De VAB-trein bestaat uit een collectieve VAB-aanpak waarin erfeigenaren in een bepaald gebied proactief worden benaderd met de vraag of ze geïnteresseerd zijn in het zetten van stappen bij de erftransitie, herbestemming en sloop van vrijkomende bebouwing. Belangstellenden worden in een gezamenlijk proces in een vooraf bepaald tijdpad zoveel mogelijk ontzorgd en begeleid in de te nemen stappen. De advisering en begeleiding gaat veel verder dan zoals omschreven bij A2.

Door de collectieve aanpak wordt de gemeente ook ontzorgd door de VAB-trein. Een onafhankelijke VAB-deskundige informeert eigenaren over de (on)mogelijkheden op hun locatie. Principeverzoeken voor bestemmingsplanwijziging kunnen uniform worden opgezet en op een vooraf afgesproken moment gebundeld voorgelegd en besproken met de gemeente. Dit levert een aanzienlijke tijdsbesparing voor de gemeente op.

Daarnaast biedt een collectieve VAB-aanpak meer mogelijkheden om op andere plekken (geclusterd) terug te bouwen met RvR in plaats van op hetzelfde erf (zoals omschreven bij B1-sloopmeterregistratie). Met individuele casusbehandeling is dit lastiger.

Daar staat tegenover dat van de gemeente inzet wordt gevraagd voor communicatie en faciliteren van een informatiebijeenkomst.

Het organiseren en bemensen van een VAB-trein is relatief kostbaar omdat eigenaren en gemeente vergaand worden ontzorgd. Daar staat tegenover dat de kwaliteit van de advisering wordt geborgd en de doorlooptijd van bestemmingsplanwijziging wordt bekort. De VAB-trein is nog niet in praktijk toegepast. Het nadeel van een VAB-trein kan zijn dat de timing niet past; een eigenaar stapt niet in omdat hij er nog niet aan toe is of juist sneller wil. Daarom zijn "tussenstations" nodig waar een deelnemer eventueel kan uitstappen. Een belangrijk beoogd effect van de VAB-trein is dat een eigenaar versneld zijn keuze maakt om de trein niet te missen.

B. Instrumenten met indirecte werking

B1. Sloopmeterregistratie en sloopfonds

Deze instrumenten voorzien erin dat de voordelen van een RvR-regeling flexibel kunnen worden benut. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat sloop en bouw:

- Op verschillende **momenten** kunnen plaatsvinden
- Op verschillende **locaties** kunnen plaatsvinden
- Helemaal worden **ontkoppeld** (sloopbank of -fonds)

Als dit goed wordt geregeld kan dit ook op regionaal of provinciaal niveau worden georganiseerd. Dit heeft als voordeel dat adviseurs van erfeigenaren met minder verschillende registratiesystemen te maken hebben en daardoor beter kunnen adviseren.

Sloopmeterregistratie is een systeem om sloopmeters te kunnen uitwisselen en verhandelen tussen slopende partijen (VAB-eigenaar) en bouwende partijen, ook gemeentegrensoverschrijdend als gemeenten daaraan meewerken. Een partij die VAB sloopt kan daarmee de potentiële opbrengstwaarde met RvR-toepassing

verzilveren zonder dat hij daarvoor zelf moet terugbouwen. Hij kan de sloopmeters verkopen aan een partij die daarmee het planologische recht krijgt om te bouwen op daarvoor bestemde locaties.

Met behulp van een sloopmeterregistratie kan worden gebouwd op andere locaties dan waar wordt gesloopt. Hiervan profiteren sloopeigenaren die geen nieuwe burens op hun erf willen en de gemeente kan sturen op de locaties/zoekgebieden waar met sloopmeters gebouwd mag worden. Een sloopmeterregistratie vereenvoudigt en versnelt de sloop met behoud van de opbrengsten van RvR. En het vereenvoudigt en stimuleert dat er wordt gebouwd (met RvR) op de meest geschikte locaties en de meest gewenste woning/bebouwingsstypes door de daarvoor meest geschikte partij. De verhandeling van sloopmeters kan binnen één gemeente worden toegestaan maar kan ook regionaal worden gefaciliteerd.

In de Gelderse Food Valley gemeenten bestaat dit systeem al langer en werkt goed. In het advies over beleidsmatige samenwerking aan de regio's Food Valley en Amersfoort wordt geadviseerd om dit systeem volledig te implementeren, inclusief gemeentegrensoverschrijdende uitwisseling van sloopmeters en een regionaal registratiesysteem. Voor de Utrechtse gemeenten in deze regio's kan de werking van een sloopmeterregistratie nader worden onderzocht en uitgewerkt. Daarbij is ook aandacht nodig voor de risico's en hoe die kunnen worden beheerst. Het is bijvoorbeeld ongewenst dat een dergelijk systeem leidt tot meer bebouwing in het landelijk gebied dan nodig is om perspectief voor VAB-erven te bieden. Een sloopmeterregistratie vereist ook een duidelijk gemeentelijk beleid voor terugbouwlocaties, zoals bedoeld met een VAB-visie, om te voorkomen dat op ongeschikte locaties wordt teruggebouwd.

Sloopmeterregistratie wordt, behalve in Food Valley, ook door gemeenten in andere provincies al toegepast, maar wel in elke gemeente (iets) anders. De regelingen verschillen in het sloopmoment (vooruitlopend op bouw of gelijktijdig), de geldigheidsduur (2 tot 10 jaar), verrekenwijze en de registratievorm. Dergelijke variatie is voor initiatiefnemers en hun adviseurs onoverzichtelijk en daarom heeft regionale registratie de voorkeur. De Food Valleygemeenten hebben onderling afspraken gemaakt over de uitwisselbaarheid van sloopmeters. Hierdoor kan (beperkt) in de ene gemeente gebouwd worden met sloopmeters uit een andere gemeente. In gemeenten die een sloopmeterregistratie toepassen zijn sloopmeters in principe vrij verhandelbaar.

Een sloopmeterregistratie kan worden uitgebreid tot een **sloopbank**. Een derde partij beheert dan de sloopmeterregistratie. Die partij koopt de sloopmeters van sloopeigenaren en verkoopt ze aan bouwinitiatiefnemers. Dit maakt het nog makkelijker om sloopmeters te kopen en verkopen. De beheerder van een sloopbank draagt ook de waarderisico's. Daardoor is een sloopbank alleen te overwegen als een regio al enkele jaren ervaring heeft met sloopmeterregistraties.

Met een **sloopfonds** wordt het mogelijk om het principe van "verstening = ontstening" (wat de basis is voor RvR en sloopmeterregistraties) te verbreden. Verstening is dan alle nieuwe bebouwing in het landelijk gebied. Ontstening is dan bijvoorbeeld naast sloop van VAB ook verbetering van de omgevingskwaliteit of een bijdrage aan bodem-, water-, natuurdoelen. Door verstening en ontstening uit te drukken in euro's (verwaarden) kunnen deze worden verevend in een fonds.

De oprichting van een dergelijk sloopfonds vergt veel nadere uitwerking, zowel bestuurlijk, juridisch als financieel. Die uitwerking kan gefaseerd worden door eerst te onderzoeken welke varianten denkbaar zijn en in overleg met gemeenten een SWOT-analyse van die varianten te maken. Op basis van bestuurlijke keuzes voor een voorkeursvariant(en) kan worden uitgewerkt hoe zo'n fonds kan gaan werken en wat daarvoor nodig is.

B.2. Financiering

In de initiatieffase kan cofinanciering van adviezen effectief zijn om de risico's voor initiatiefnemers te verlagen. Dit kan in de vorm van een subsidie (bijvoorbeeld voor een haalbaarheidsonderzoek) of door kosteloze beschikbaarstelling van adviseurs (al dan niet met een eigen bijdrage). Met adviesvouchers kan in deze vorm van cofinanciering worden voorzien (zie hiervoor).

Voor- en/of projectfinanciering is voor vrijwel iedere erftransitie noodzakelijk, zeker als daarbij RvR wordt toegepast. Initiatiefnemers beschikken lang niet altijd over voldoende eigen liquide vermogen om zonder externe financiering projecten te realiseren. Financiers, zoals banken, laten zich bij een financieringsbeslissing vaak leiden door het

risico en het te verwachten rendement. Als hierover onvoldoende zekerheid bestaat blokkeert dat de financiering en daarmee de transitie.

Met **overheidsgaranties** kunnen de risico's voor financiers worden verminderd of weggenomen. Met **overheidsleningen** of door overheden gevulde fondsen kan onder gunstige voorwaarden de sloop, herinrichting en bouw worden gefinancierd. Hierdoor worden businesscases eerder haalbaar.

Het opzetten van een garantie- of leningregeling is niet eenvoudig. Bij voorkeur wordt dit landelijk opgezet, bijvoorbeeld als instrument voor uitvoering van de PPLG's, analoog aan regelingen voor innovaties bij bedrijven (Vroege fase fonds) of verduurzaming van agrarische bedrijven (Borgstellingskrediet).

B.3. Kwaliteitsteam/adviespool voor gemeenten

Een regionaal team van in VAB gespecialiseerde RO-deskundigen kan zowel erfeigenaren als gemeenten ontzorgen. Door hun specialisatie kunnen zij snel over de (on)mogelijkheden per locatie adviseren aan erfeigenaren en gelijktijdig borgen dat alleen passende aanvragen voor bestemmingsplanwijziging worden ingediend. In zo'n team kan nauw worden samengewerkt met andere regionaal werkende adviseurs/begeleiders, zoals de Plattelandscoaches en Ervenconsulenten (Mooisticht). De teams kunnen ook bijdragen aan de totstandkoming van gemeentelijke VAB-visies. In het advies voor beleidsmatige samenwerking aan regio's Food Valley en Amersfoort is ook een dergelijk team/commissie opgenomen.

De provincie kan bijdragen aan de financiering van zo'n kwaliteitsteam als middel om de VAB-aanpak te versterken en de uitvoeringskracht van de Transitie Landelijk Gebied te vergroten.

Eventueel kan een Kwaliteitsteam gecombineerd worden met de in 6.1.2 voorgestelde "snelkookpan"-beoordeling.

C. Overige stimuleringsinstrumenten

C.1. Keurmerk Veilig Ondernemen Buitengebied, Schouw

Met subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken biedt het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) ondersteuning bij het organiseren van bijeenkomsten en activiteiten met bewoners en ondernemers. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de gemeente, verenigingen, politie en justitie. In het buitengebied gaat het hoofdzakelijk over de preventie en aanpak van ondermijning. De bijeenkomsten en activiteiten leiden tot een KVO-buitengebied. Een goed voorbeeld is de brede aanpak in de Achterhoek [D'ARAN EN HOE!? | PVO Oost Nederland \(pvo-oostnederland.nl\)](#)

Dit proces kan als kapstok voor verschillende van de bovenomschreven stimuleringsinstrumenten worden gebruikt en/of worden gecombineerd met participatie t.b.v. een VAB-visie.

Ook zonder de aanpak van een KVO kan een multidisciplinaire periodieke schouw van delen van het buitengebied de VAB-aanpak stimuleren. Daarbij is het wel van belang dat eigenaren direct oplossingen aangereikt krijgen. In Brabant en Zuid-Holland zijn hiermee positieve ervaringen waarbij ook ZLTO is betrokken.

C.2. Naleving, toezicht en handhaving

Als agrarische bebouwing niet meer voor agrarische doeleinden wordt gebruikt is veelal sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Zeker als de gebouwen voor andere functies worden gebruikt, zoals stalling, opslag of andere niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten. Gemeenten houden hierop geen proactief toezicht en reageren alleen op meldingen over (mogelijk) illegaal gebruik (piepsysteem).

Meer Wabo-toezicht kan de VAB-aanpak versnellen, ook al zullen de betreffende eigenaren dit niet als stimulering ervaren. Toezicht op (illegaal) gebruik is echter arbeidsintensief omdat vanaf de openbare weg vaak moeilijk te beoordelen is hoe een gebouw gebruikt wordt. Daarvoor zou het helpen als gemeenten en omgevingsdiensten kunnen beschikken over een risico-analyse-tool waarmee op basis van data kan worden beoordeeld hoe groot de kans is dat gebouwen anders worden gebruikt. De provincie kan onderzoeken of een dergelijke tool ontwikkeld kan

worden met beschikbare gegevens over agrarisch gebouwgebruik (BAB), vergunningen (WMB en Wabo) en mogelijk luchtfoto- of satellietbeeldanalyse.

6.3 Effectiviteit stimuleringsinstrumenten

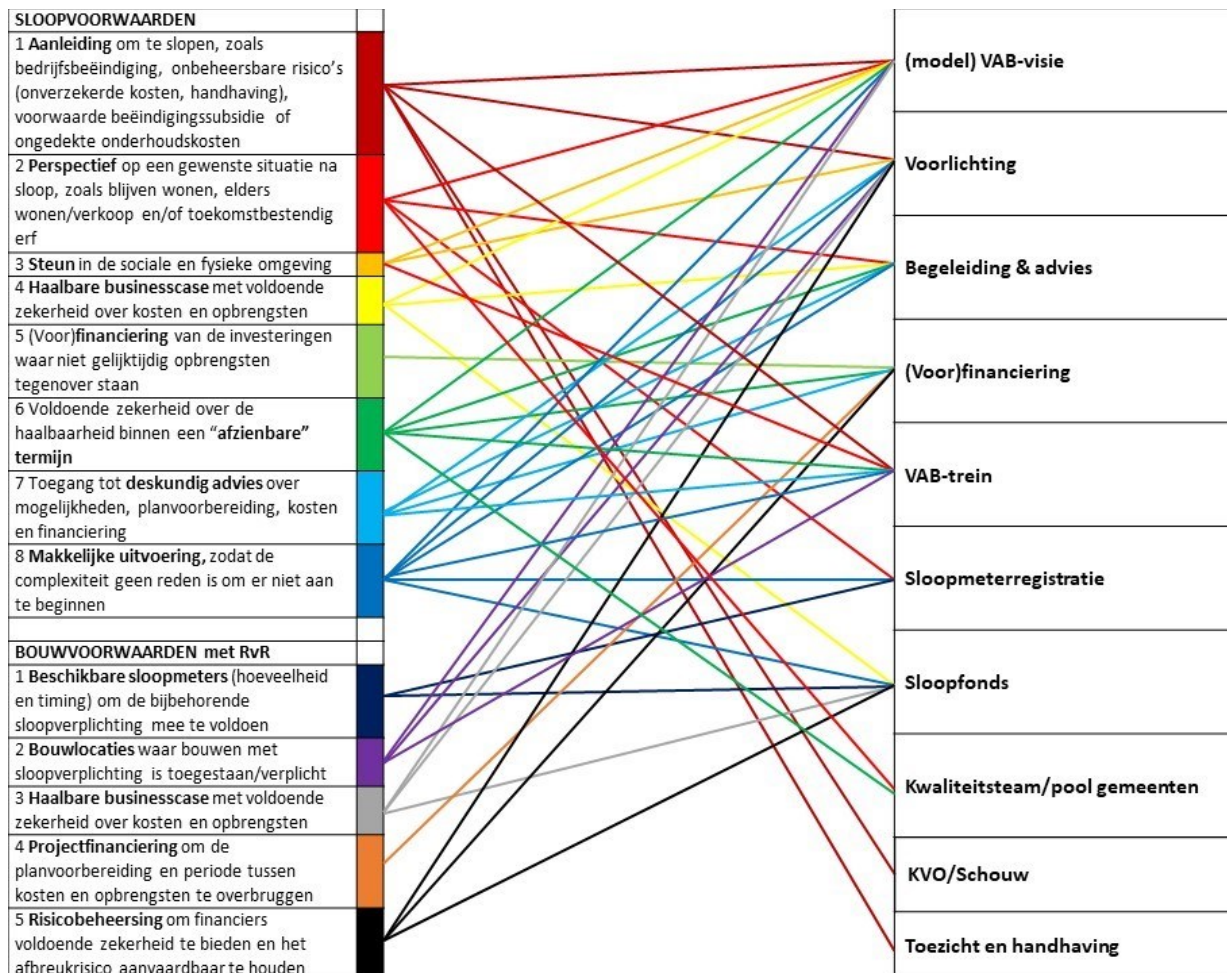
Erfttransities en VAB-aanpak komen alleen tot stand als de erfeigenaar in actie komt. Meer dan stimuleren en kaders/regels stellen kan de overheid niet doen. Daarom zijn instrumenten van de (provinciale bijdrage aan de) VAB-aanpak alleen effectief als die erfeigenaren stimuleren om met de aanpak van hun VAB aan de slag te gaan.

Uit de interviews met gemeenten, het project "Beleidsmatige samenwerking" in de Regio's Food Valley en Amersfoort en de ervaringen in andere provincies met een actief VAB-beleid komt naar voren dat een combinatie van:

- Meer voorlichting
- Kwalitatief goede begeleiding en advies
- VAB-visie of een vergelijkbaar plan
- Systeem van sloopmeterregistratie

het meest effectief is om de VAB-aanpak te stimuleren en te laten bijdragen aan de opgaven. Deze combinatie kan bovendien rekenen op veel draagvlak bij alle stakeholders.

Aan de hand van de voorwaarden voor VAB-eigenaren om de bebouwing te slopen of herbestemmen en de bouwvoorwaarden om RvR-projecten te realiseren (zie bij 4.2) is beoordeeld welke instrumenten daaraan bijdragen. Hierdoor ontstaat een indruk van de effectiviteit per instrument. Een instrument dat aan veel voorwaarden bijdraagt is effectiever dan een instrument dat aan één voorwaarde bijdraagt. In onderstaand overzicht is zichtbaar gemaakt welke instrumenten bijdragen aan welke sloop/bouwvoorwaarden.

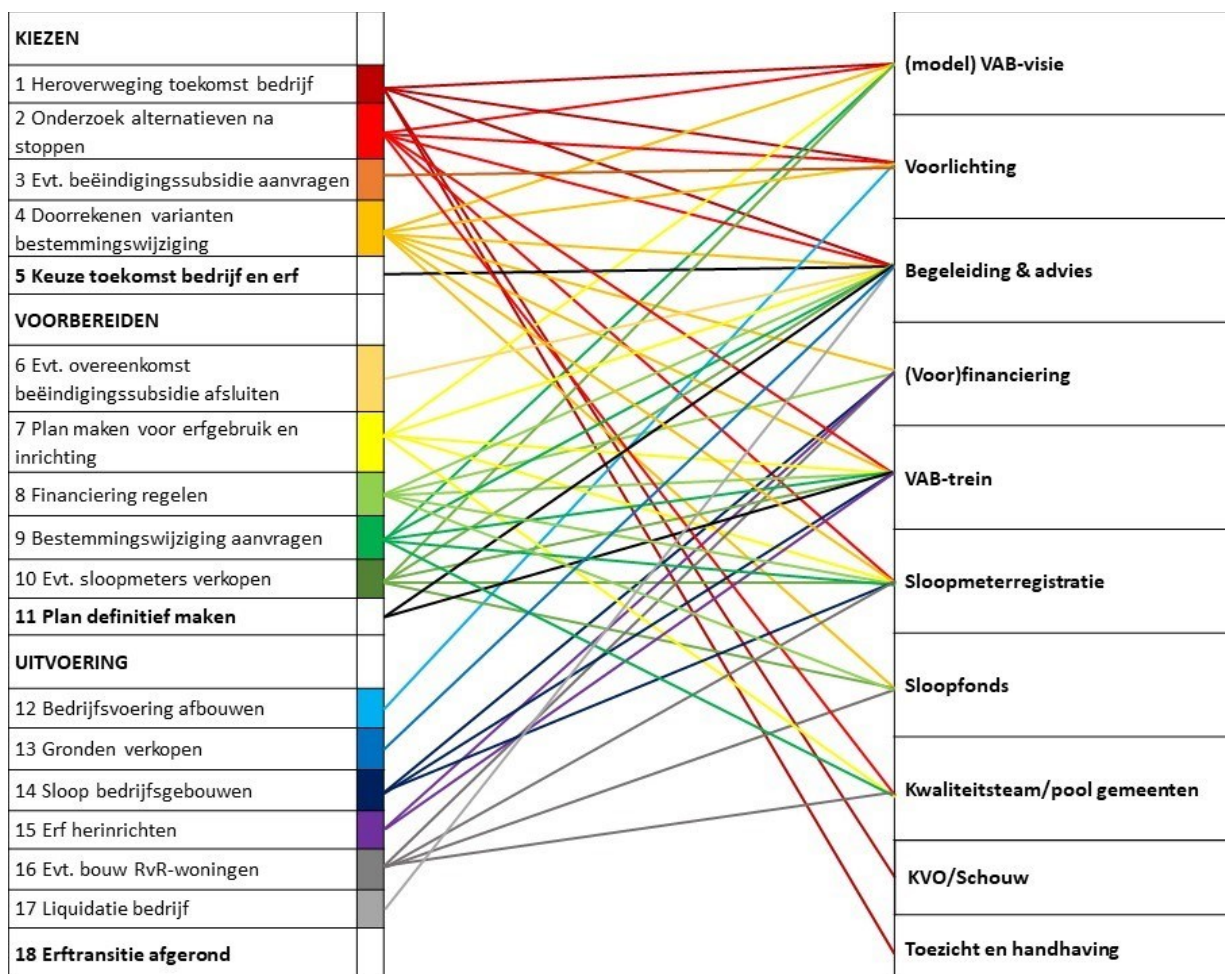


Invloed van stimuleringsinstrumenten op de voorwaarden voor sloop en bouw met RvR

Dezelfde informatie in tabelvorm is weergegeven in [Bijlage 1](#).

Uit het overzicht komt naar voren dat (meer) voorlichting, een VAB-visie en begeleiding en advies het meest bijdragen aan stimulering van eigenaren om aan de slag te gaan met erftransities met toepassing van RvR. Ook de VAB-trein kan effectief zijn, maar hierbij moet het voorbehoud worden gemaakt dat hier nog geen ervaring mee is.

Aan de hand van de stappen die een (potentiële) VAB-eigenaar doorloopt is in beeld gebracht bij welke stap welk stimuleringsinstrument effect heeft. De stappen zijn globaal benoemd en de volgorde kan per eigenaar anders zijn.



Dezelfde informatie in tabelvorm is weergegeven in [Bijlage 2](#).

Uit het overzicht kan worden afgeleid dat Begeleiding en advies en de VAB-trein bij veel stappen effectief zijn. Tussen deze instrumenten zit ook veel overlap. De VAB-visie is vooral effectief in de keuze- en voorbereidingsfase en voorlichting vooral in de keuzefase. Sloopmeterregistraties hebben ook op veel stappen effect omdat die de toepassingsmogelijkheden van RvR sterk vergroten.

De conclusies uit de twee overzichten sluiten aan op eerdergenoemde ideeën bij stakeholders en andere provincies. Dit betekent dat de volgende instrumenten het meest effectief zijn om de VAB-aanpak te stimuleren en te laten bijdragen aan de opgaven:

- Meer voorlichting
- Kwalitatief goede begeleiding en advies
- VAB-visie of een vergelijkbaar plan

De VAB-trein kan ook effectief zijn, maar hierbij moet het voorbehoud worden gemaakt dat hier nog geen ervaring mee is. Een instrument voor (voor)financiering is effectief om de drempel voor VAB-aanpak te verlagen, maar hiervoor is waarschijnlijk samenwerking met andere provincies en het Rijk nodig. Een kwaliteitsteam/pool voor gemeenten of de "snelkookpan" kan, liefst op regionaal niveau effectief zijn om initiatieven snel en goed te begeleiden. Een systeem van sloopmeterregistratie kan eveneens effectief zijn maar dan is wel van belang om eventuele risico's goed in beeld te brengen en af te wegen.

7 Evenwichtige provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak

7.1 Overwegingen

Het doel van de (provinciale bijdrage aan de) aanpak van VAB is om de erftransities te versnellen en vereenvoudigen en optimaal te laten bijdragen aan realisatie van daarmee samenhangende beleidsdoelen, realisatie van het UPLG en van een toekomstbestendig landelijk gebied. Om dit te realiseren is de inzet van meer stimuleringsinstrumenten, aanpassing en/of verduidelijking van enkele regels en een efficiënter werkproces nodig. Die intensivering van de provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak moet aansluiten op de brede inzet van de provincie voor een toekomstbestendig landelijk gebied, zoals de gebiedsprocessen en diverse (subsidie)regelingen. De aanpak moet ook invulling geven aan het nieuwe coalitieakkoord en aansluiten op de gewenste rolverdeling tussen provincie en gemeenten. En de bijdrage van de provincie moet budgettair en inhoudelijk in balans zijn met alle andere opgaven.

Deze overwegingen worden hieronder iets uitgewerkt. Op basis daarvan is een voorlopige selectie gemaakt waarmee een evenwichtig pakket kan worden gevormd voor inzet van de provincie, stimuleringsinstrumenten en gewenste regelaanpassingen (zie bij 7.2).

7.1.1 Prioritaire beleidsdoelen

De provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak moet de komende jaren op verschillende manieren bijdragen aan de realisatie van een toekomstbestendig landelijk gebied en het UPLG en de Omgevingsvisie in het bijzonder. In het Coalitieakkoord 2023-2027 is afgesproken dat de aanpak moet bijdragen aan meer ruimte voor woningen en sociale en economische functies, zonder afbreuk te doen aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent ook dat de VAB-aanpak op korte termijn, meer dan tot nu toe, moet bijdragen aan sociaal-economisch perspectief voor stoppende boeren. Nieuwe instrumenten zijn nodig om te bevorderen dat gemeenten op hun beurt die ruimte ook (kunnen) bieden en om voor VAB-eigenaren te verduidelijken met welke erftransities zij op medewerking van de overheid kunnen rekenen.

De uitwerking van UPLG, nieuwe provinciale Omgevingsvisie en -verordening zal nog enige tijd vergen. Het is echter ongewenst om met het opstellen van VAB-visies of soortgelijke instrumenten te wachten totdat deze kaders klaar zijn. Een deels parallelle aanpak lijkt het meest passend: voorloper-gemeenten worden ondersteund bij het maken van visies en ondertussen wordt op casusniveau zoveel mogelijk de “snelkookpan” toegepast. Intern zorgen betrokkenen dat de eerste VAB-visies en de casusbeoordelingen passen bij de inzichten van dat moment over de gewenste gebiedsontwikkeling.

7.1.2 Samenwerking tussen gemeenten en provincie bij de VAB-aanpak

De huidige rolverdeling tussen gemeenten en provincie werkt over het algemeen goed, maar de urgentie om stoppende boeren perspectief te bieden vraagt om versnelling van de beoordeling van functieveranderingsinitiatieven. Veel gemeenten geven aan dat zij graag worden ondersteund bij hun RO-taken. Voor deze verbeteringen is geen andere rolverdeling nodig maar wel meer inzet door de provincie, gericht op versnelling van het beoordelingsproces, het bieden van duidelijkheid en hulp bij de beoordeling van maatwerk.

Dit is mogelijk met de “snelkookpan”, faciliteren van het opstellen van VAB-visies door gemeenten, flexibele en duidelijke provinciale regels en ondersteuning bij de toepassing daarvan.

Vanwege de urgentie van de transitieopgaven voor het landelijk gebied is wat meer inhoudelijke sturing door de provincie bij functieverandering nodig c.q. onvermijdelijk. Uit gesprekken met gemeenten blijkt dat zij hier over het algemeen ook geen bezwaar tegen hebben, maar wel op korte termijn duidelijkheid over de (on)mogelijkheden wensen.

7.1.3 Inzet van de provincie

Intensivering van de provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak vergt meer ambtelijke inzet om de stimuleringsinstrumenten te ontwikkelen, regelaanpassingen uit te werken en de samenwerking met gemeenten te versterken. Daarnaast is voortzetting van de huidige werkwijze (VAB-site, multidisciplinaire werkgroep) gewenst. Een deel van de benodigde werkzaamheden kan worden uitbesteed.

Als de instrumenten zijn ontwikkeld en (grotendeels) geïmplementeerd, kan de intensievere inzet van de provincie weer worden verminderd en/of geïntegreerd in reguliere werkprocessen. Daarom is een projectaanpak met een looptijd van 3 jaar geschikt voor de voortzetting van de provinciale bijdrage aan de VAB-aanpak. Voor de extra ambtelijke inzet en uit te besteden werkzaamheden voor het in 7.2 beschreven pakket is naar schatting een incidenteel budget van 8 ton (verdeeld over 3 jaar) nodig.

7.2 Evenwichtig en samenhangend pakket

Zorgvuldige en efficiënte inzet van middelen maakt prioritering van de provinciale inzet noodzakelijk. Daarbij is gezocht naar een optimale onderlinge samenhang en effectiviteit, draagvlak bij stakeholders en wat past bij de hiervoor beschreven beleidsprioriteiten, rolverdeling met gemeenten en “passende” inzet van de provincie. Dit leidt tot de hieronder weergegeven selectie van instrumenten (zie de beschrijving in hoofdstuk 6):

- Meer voorlichting over de (on)mogelijkheden bij sloop en functieverandering van VAB;
- Kwalitatief goede begeleiding en advies voor VAB-eigenaren, door uitbreiding van specialistische ondersteuning via een plattelandscoach;
- Gemeentelijke VAB-visie of een vergelijkbaar plan/instrument;
- “Snelkookpan”-werkwijze om initiatieven voor functieverandering snel en gezamenlijk te beoordelen;

Een gemeentelijke of regionale sloopmeterregistratie kan wellicht ook bijdragen aan meer en sneller perspectief voor erven met VAB maar heeft verder onderzoek. Dit kan de komende periode worden uitgevoerd waarbij de ervaringen van andere provincies betrokken worden.

De VAB-trein kan ook effectief zijn, maar hierbij moet het voorbehoud worden gemaakt dat hier nog geen ervaring mee is. Dit kan met een pilot in één of enkele gemeenten worden uitgetoetst, mogelijk in combinatie met uitwerking van een sloopmeterregistratie.

Een instrument voor (voor)financiering is effectief om de drempel voor VAB-aanpak te verlagen, maar hiervoor is waarschijnlijk samenwerking met andere provincies en het Rijk nodig.

In aansluiting op deze instrumenten staan hieronder de mogelijkheden voor aanpassing van bepaalde regels in de Omgevingsverordening, of de interpretatie of toepassing daarvan. Zolang dergelijke aanpassingen nog niet zijn opgenomen in de verordening kan met gerichte uitleg en voorlichting de toepassing in de praktijk al worden gestimuleerd.

- Wijziging van de m2-woning-(standaard)regel in een m2-m3-regel, zodat terugbouwen van meer kleinere woningen met RvR wordt gestimuleerd, inclusief voordeel voor terugbouwen van betaalbare woningen;
- Meer ruimte voor sociale en economische functies die naar aard en omvang in het gebied passen en bijdragen aan alternatieve of aanvullende inkomsten voor de (gestopte) agrariër volgens het “Ja mits”-principe;
- Faciliteren van terugbouwen met RvR op andere, passender locaties dan de slooplocatie, eventueel in combinatie met een sloopmeterregistratie.

Deze Ontwerp-VAB-aanpak 2024-2026 is opgesteld om de keuze van instrumenten en daarbij passende inzet van de provincie, voorafgaand aan besluitvorming door Gedeputeerde Staten, te bespreken met Provinciale Staten. De ontwerp VAB-aanpak zal ook op bestuurlijk niveau getoetst worden bij de Utrechtse gemeenten. Na besluitvorming door Gedeputeerde Staten zal de VAB-aanpak verder uitgewerkt worden in een Projectplan VAB-aanpak.

Bijlage 1 Toegankelijke tabel Invloed van stimuleringsinstrumenten op de voorwaarden voor sloop en bouw met RvR

Voorwaarde	(model) VAB-visie	Voorlichting	Begeleiding en advies	(voor)financiering	VAB-trein	Sloopmeter-registratie	sloopfonds	kwaliteitsteam/pool gemeenten	kvo/schouw	toezicht en handhaving
1. aanleiding	+	+	-	-	+	-	-	-	+	+
2. perspectief	+		+	-		+	-	+	-	-
3. steun	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
4. haalbare businesscase	+	-	+	-	-	-	+	-	-	-
5. financiering	-	-		+	-	-	-	-	-	-
6. afzienbare termijn	+	-	+	+	+	-	-	+	-	-
7. deskundig advies		+	+	+	+	-	-	-	-	-
8. makkelijke uitvoering	+	+	-	-	+	+	+	-	-	-

Bouwvoorwaarden met Ruimte voor Ruimte

Voorwaarde	(model) VAB-visie	Voorlichting	Begeleiding en advies	(voor)financiering	VAB-trein	Sloopmeter-registratie	sloopfonds	kwaliteitsteam/pool gemeenten	kvo/schouw	toezicht en handhaving
1. beschikbare sloopmeters	-	-	-	-		+	+	-	-	-
2. bouwlocatie	+	+	-	-	+	-	-	-	-	-
3. haalbare businesscase	+	+	-	-	-	-	+	-	-	-
4. projectfinanciering	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-
5. risicobeheersing	-	+	-	+	-	-	+	-	-	-

[Terug](#)

Bijlage 2 Toegankelijke tabel Stappenplan ondernemer

Kiezen	(model) VAB-visie	Voorlichting	Begeleiding en advies	(voor)financiering	VAB-trein	Sloopmeter-registratie	sloopfonds	kwaliteitsteam/pool gemeenten	kvo/schouw	toezicht en handhaving
1. Heroverweging toekomst bedrijf	+	+	+	-	-	-	-	-	+	+
2. Onderzoek alternatieven na stoppen	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-
3. Beëindigings-subsidie	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Doorrekenen varianten bestemmingswijziging	+	+	+	+	+	+	+	-	-	-
5. Keuze toekomst bedrijf en erf	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-

Vorbereiden

Kiezen	(model) VAB-visie	Voorlichting	Begeleiding en advies	(voor)financiering	VAB-trein	Sloopmeter-registratie	sloopfonds	kwaliteitsteam/pool gemeenten	kvo/schouw	toezicht en handhaving
6. Evt. overeenkomst beëindigingssubsidie	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
7. Plan maken voor erfgebruik en inrichting	+	-	+	-	+	+	-	+	-	-
8. Financiering regelen	-	-	+	+	+	+	+	-	-	-
9. Bestemmingswijziging aanvragen	+	-	+	-	+	+	-	+	-	-

Kiezen	(model) VAB-visie	Voorlichting	Begeleiding en advies	(voor)financiering	VAB-trein	Sloopmeter- registratie	sloopfonds	kwaliteitsteam/pool gemeenten	kvo/schouw	toezicht en handhaving
10. Evt. sloopmeters verkopen	+	-	+	-	+	+	+	-	-	-
11. Plan definitief maken	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-

Uitvoering

Kiezen	(model) VAB-visie	Voorlichting	Begeleiding en advies	(voor)financiering	VAB-trein	Sloopmeter- registratie	sloopfonds	kwaliteitsteam/pool gemeenten	kvo/schouw	toezicht en handhaving
12. Bedrijfsvoering afbouwen	-	+	-		-	-	-	-	-	-
13. Gronden verkopen	-	-	+		-	-	-	-	-	-
14. Sloop bedrijfsgebouwen	-	-	-	+	+	+	-	-	-	-
15. Erf herinrichten	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-
16. Evt. bouw RvR woningen	-	-	-	+	-	+	+	+	-	-
17. Liquidatie bedrijf	-	-	+	-	-	-		-	-	-
18. Erftransitie afgerond	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

[Terug](#)