

## **Uitwerking van de VAB-opgave in Utrecht-West Managementsamenvatting**

Van: Gebiedscommissie Utrecht-West

Aan: Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht

## 1 Aanleiding en doel

Op 23 januari jl. is het concept onderzoeksrapport “De VAB-opgave in de provincie Utrecht” (Kadaster en Wageningen University & Research, 3 februari 2017) gepresenteerd aan Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Aansluitend hierop heeft de provincie Utrecht gebiedscommissie Utrecht-West gevraagd het onderzoeksrapport uit te werken tot een praktische aanpak voor deelgebied Utrecht-West. Onderliggend document is dit adviesrapport. Het beschrijft hoe gebiedscommissie Utrecht-West de VAB-opgave samen met gebiedspartners en ondernemers tegemoet wil treden. Het onderzoeksrapport van Kadaster en WER en de daarin beschreven problematiek is het inhoudelijke vertrekpunt voor deze uitwerking.

In Utrecht-West is het VAB-dossier in 2015 op de agenda gekomen en in het gebiedsprogramma opgenomen. Sinds het opstellen van het onderzoeksrapport ‘De VAB-opgave in de provincie Utrecht’, waarbij de gemeenten in Utrecht-West en overige stakeholders intensief zijn betrokken, is het dossier in Utrecht-West in een stroomversnelling gekomen en staat het bij de gemeenten op de agenda. In korte tijd is derhalve veel winst behaald. De gebiedscommissie zet deze lijn graag samen de genoemde gebiedspartners door.

## 2 Aanpak in Utrecht-West

In navolging van het verzoek van de provincie heeft gebiedscommissie Utrecht-West een projectleider aangesteld vanuit het programmabureau. Daarnaast is een werkgroep VAB’s samengesteld uit leden van de gebiedscommissie. Gezamenlijk hebben zij dit advies opgesteld. De werksessie in Kameryck (Kamerik) op 11 mei jl. met ambtelijke en bestuurlijke afgevaardigden van gemeenten in Utrecht-West en andere experts leverde de voornaamste input voor dit conceptadvies.

### 2.1 Belangrijkste uitgangspunten van dit rapport

- de gebiedscommissie wordt in dit advies in een actieve en leidende rol geplaatst. Dit is gebeurd op nadrukkelijk verzoek van de provincie Utrecht. Uitgangspunt hierbij is dat de gebiedscommissie door de provincie goed wordt geëquipeerd om deze rol op een solide manier te kunnen vervullen. Dit betekent dat er afspraken worden gemaakt tussen gebiedscommissie en provincie over de exacte opdracht en de daarbij behorende mensen en middelen. De gebiedscommissie schrijft vervolgens een agendavoorstel voor het vervolg van dit traject en haar rol hierin, welke gevolgd wordt door een gedetailleerder projectplan
- Het vervolg van dit traject vindt plaats in afstemming met gebiedscoöperatie O-gen (Utrecht-Oost), programmabureau Het Groene Hart, provincie Utrecht en gemeenten en overige gebiedspartijen in Utrecht-West
- de werkgroep onderschrijft de conclusies van het onderzoeksrapport van Kadaster en WER
- de werkgroep beschouwt de VAB-problematiek in zijn volledigheid, zowel het zgn. laaghangend fruit als de uitdagender casussen

#### **BOX: werkgroep VAB’s**

Pieter van der Grift (vz)

Gerrit Spelt

Nico Röling

Hans van Rossum

Joris Hogenboom

Eric Veltink (pl)

- de werkgroep ziet de VAB-problematiek als een gedeelde uitdaging voor alle betrokken partijen (provincie, gemeenten, ondernemers, financiers e.a.)

## 2.2 Utrecht-Oost en West, verschillende gebieden

- de werkgroep benadrukt dat de VAB-opgave in Utrecht-West anders van aard is en een andere benadering dan in Utrecht-Oost. Dit verschil zit met name in de grondgebondenheid van de landbouw in het westen (kapitaalkrachtiger) tegenover de intensieve veehouderij met aanzienlijk lagere restwaarde in het oosten
- de VAB-opgave is in Utrecht-West scherp op de agenda gekomen sinds het uitwerkingsverzoek van de provincie Utrecht, waar gebiedscoöperatie O-gen al geruime tijd op dit dossier actief is. Hierdoor is dit dossier in Utrecht-Oost inmiddels verder uitgewerkt dan in Utrecht-West. Ook zijn de vervolgstappen concreter benoemd. In de praktijk betekent dit dat gebiedscommissie Utrecht-West gebruik zal maken van de kennis en ervaring in Utrecht-Oost, waarbij de verschillen tussen beide gebieden en met name de specifieke situatie in Utrecht-West scherp in het vizier blijven staan

## 3 Advies

De belangrijkste conclusie tijdens de aanloop naar dit document is dat er een omslag van kwantitatief naar kwalitatief denken gevraagd wordt om in Utrecht-West succesvol met de VAB-opgave om te gaan. De bestaande regelgeving moet dus ook minder kwantitatief en sterker kwalitatief worden ingericht. Een belangrijk startpunt is dat de knelpunten die door gemeenten worden ervaren rond stringent (provinciaal) beleid in beeld worden gebracht. Vervolgens wordt in samenwerking met de provincie Utrecht beoordeeld welke mogelijkheden het bestaande beleid biedt om vervolgens te bespreken hoe kan worden omgegaan met mogelijke knelpunten. Binnen de voorziene aanpak is kwaliteit leidend boven kwantiteit. Een tweede belangrijke conclusie is dat het instellen van een zgn. VAB-loket door alle gebiedspartners als zeer gewenst wordt gezien. Een dergelijk door de gebiedscommissie op te zetten en aan de gebiedscommissie gelieerd loket brengt de benodigde kennis en ervaring samen, functioneert als een netwerkorganisatie binnen Utrecht-West en borgt een goede basis voor het vervolg van het VAB-traject.

In het uitvoeriger onderliggende rapport geeft de gebiedscommissie haar visie op de gewenste aanpak van de VAB-opgave in Utrecht-West weer onder verschillende thema's. In dit document worden de adviezen tot aanpak kort ingeleid waarna deze puntsgewijs worden toegelicht.

### 3.1 Omgevingswet en ontwikkelingsgericht werken met VAB's

De Omgevingswet en een omgevingsvisie van de gemeenten bieden kansen om vanuit een integrale benadering maatwerk te leveren. Gemeenten staan hiervoor aan de lat. De provincie moet vervolgens beoordelen of de gemeentelijke omgevingsvisies aansluiten op het provinciale omgevingsbeleid. Ruimte voor ondernemen betekent nieuwe economische dragers voor het gebied. Hier zijn binnen de provincie Utrecht modellen voor bekend. Deze modellen kunnen in het vervolg op

dit advies door provincie en gebiedscommissie tegen het licht worden gehouden en vervolgens gedeeld worden met de gemeenten in Utrecht-West.

- *provincie Utrecht en gebiedscommissie Utrecht-West maken heldere afspraken over de gewenste rol, taken en verantwoordelijkheden van de gebiedscommissie binnen het VAB-dossier*
- *de gebiedscommissie brengt samen met de gemeenten in Utrecht-West de ervaren restricties in (provinciale) regelgeving in beeld*
- *de gebiedscommissie gaat met provincie en gemeenten de oorzaken van het verschil in inzicht over de knelpunten van het huidige provinciale beleid die door gemeenten worden ervaren versus de mogelijkheden die volgens provincie het bestaande beleid al biedt inzichtelijk maken, zodat ze in de landbouwvisie en/of omgevingsvisie meegewogen kunnen worden. Hieraan worden duidelijke randvoorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te borgen*
- *de provincie stimuleert gemeenten tot een actieve houding op het VAB-dossier en participatie binnen een eventueel VAB-loket*
- *de provincie ondersteunt en faciliteert gemeenten bij de vragen die ze hebben middels een in overleg met gebiedscommissie Utrecht-West op te zetten VAB-loket*
- *de gebiedscommissie helpt de gemeenten bij het maken van een onderling afgestemde slag om hun VAB-gerelateerde doelen kwalitatief helder te formuleren binnen een omgevingsvisie*
- *de gebiedscommissie gaat bepalen welke bestaande economische modellen voor gemeenten in Utrecht West ingezet kunnen worden binnen de VAB-opgave*

### **3.2 VAB-loket**

Al weet een deel van de boeren de gemeente goed te vinden voor hun VAB-vragen, een VAB-loket kan de verbindende schakel vormen tussen de keukentafel enerzijds en provincie en gemeenten anderzijds. Een VAB-loket lijkt de geëigende manier om als netwerkorganisatie alle benodigde kennis bij elkaar te brengen om de boeren tijdens gesprekken in de gehele breedte te kunnen ondersteunen en adviseren.

- *provincie Utrecht geeft gebiedscommissie Utrecht-West opdracht tot verkenning van de instelling van een VAB-loket voor Utrecht-West. Dit kan al dan niet plaatsvinden in de vorm van een pilot en wordt afgestemd met gebiedscoöperatie O-gen (Utrecht-Oost)*
- *provincie Utrecht organiseert deelname van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) binnen het VAB-loket en binnen de algehele uitwerking van de VAB-opgave*
- *participerende gemeenten verzorgen ambtelijke vertegenwoordiging in het VAB-loket*

- *gemeenten organiseren i.s.m. het VAB-loket gesprekken met alle boeren, waarbij een selectie in VAB-locaties wordt gemaakt o.b.v. urgentie (bv stoppers, boeren op leeftijd of boeren die er open voor staan)*
- *gemeenten nemen een leidende rol bij het maken van de benodigde maatwerkinstrumenten*
- *het VAB-loket vervult richting gemeenten een overkoepelende en faciliterende rol. Gemeenten blijven verantwoordelijk voor gemeentelijke zaken en als contact voor haar eigen bewoners*
- *het VAB-loket neemt de rol van kennisgarder en kennisdeler op zich en bouwt een netwerk op van partijen met kennis en ervaring op het gebied van VAB's*

### 3.3 Verschillen tussen gebieden, rode contouren en rood-voor-rood

Tussen de verschillende gebieden bestaan grote verschillen in ruimte voor andere functies. In grote open gebieden en op plekken nabij natuurgebieden zal vaker de wens tot sanering van vrijkomende gebouwen bestaan, in bebouwingslinten zal herontwikkeling vaker mogelijk zijn, en nabij kernen bestaan nog meer mogelijkheden voor nieuwe invullingen met werken en wonen. Deze verschillen leiden tot de wens om te verevenen, bijvoorbeeld via een sloopfonds.

- *Provincie en gemeenten werken samen een aanpak uit waarmee verevening tussen VAB's op ontwikkel- en saneringslocaties tot stand komt, bijvoorbeeld via een sloopfonds. Hierbij kan het VAB loket een rol spelen*
- *Provincie en gemeenten zorgen samen dat ontwikkelruimte buiten de rode contouren en in kernrandzones, steeds gekoppeld is aan sanering van VAB's. Daartoe is als eerste stap een evaluatie van de huidige omgang met rode contouren i.r.t. de VAB-opgave door provincie en gemeenten van belang. Ook hierbij kan het VAB-loket desgewenst een rol spelen*
- *Bij de invulling van sloop en nieuwe functies is de te behalen kwaliteit richtinggevend en moet regelgeving hierin dienstbaar zijn*

### 3.4 Stalderingsregeling

De mogelijkheid tot stalderen wordt in het vervolgetraject door het VAB-loket en in overleg met provincie en gemeenten uitgewerkt. Dit instrument kan worden gebruikt voor ondernemers met plannen die buiten de kaders van bestemmingsplannen vallen. Stalderen lijkt een goede oplossing maar is voor de meeste gemeenten in Utrecht-West nog een onbekend instrument. In andere delen van het land is dit principe nader uitgewerkt en is kennis en ervaring beschikbaar.

#### **BOX: Stalderen**

Stalderen is een term uit het onderzoeksrapport van Kadaster en WER. Het is een combinatie van de woorden stal en salderen, ook wel de schuur-voor-schuurregeling genoemd. Hiermee wordt nieuwbouw op agrarische erven gekoppeld aan sloop van overtollige gebouwen elders in het gebied of aan andere gebiedsopgaven zoals de asbestproblematiek.

Stalderen vraagt goede afstemming en communicatie met alle betrokken gemeenten en met de provincie. Een mechanisme van saldering met goede onderliggende afspraken kan te zijner tijd een van de instrumenten vanuit het VAB-loket zijn.

- *Het VAB-loket verkent in samenwerking met provincie en gemeenten de toepasbaarheid van saldering en aanverwante maatregelen gericht op sloop in Utrecht-West. Verschillende gemeenten in Nederland (Someren, Hilvarenbeek maar ook gemeenten die qua typering sterker overeenkomen met Utrecht-West) hebben uitgebreide kennis en ervaring rond sloopfondsen, -regelingen en -eisen*

### 3.5 Herbestemming en tijdelijke bestemming

Maatwerk is ook op het terrein van herbestemming het toverwoord. De mogelijkheden hiertoe moeten zorgvuldig worden verkend. Transformatie van VAB's in het buitengebied kan mogelijk op eenzelfde wijze worden opgepakt als de binnenstedelijke kantorenproblematiek. Dit kan mogelijk door het VAB-loket samen met de OMU verkend worden.

- *de gebiedscommissie initieert en faciliteert de verkenning van maatwerk rond herbestemming i.s.m. provincie en gemeenten*
- *de gebiedscommissie verkent i.s.m. de provincie de mogelijkheden voor aanpak van VAB cf de binnenstedelijke kantorenproblematiek met OMU*
- *de gebiedscommissie verkent i.s.m. OMU de mogelijkheden voor een revolverend fonds*

### 3.6 Circulaire nieuwbouw

De VAB-opgave bestaat niet enkel uit het vraagstuk hoe om te gaan met de huidige situatie, er moet ook worden geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen. Ondanks de toename van vrijkomende agrarische bebouwing wordt er jaarlijks een aanzienlijke oppervlakte aan nieuwbouw gerealiseerd. Wanneer dit gebeurt op dezelfde wijze en met dezelfde materialen als tot op heden gangbaar, betekent dat dat de 'VAB-kraan' blijft stromen en het probleem niet wordt ingeperkt.

#### **BOX: Circulaire bouw**

Circulair bouwen, betekent grondstoffen en materialen zo hoogwaardig mogelijk gebruiken en maximaal hergebruiken. Dankzij circulair bouwen vermindert de milieubelasting. Dit kan door de levensduur van gebouwen te verlengen, de grondstofketens te sluiten en door CO2-vermindering

- *het VAB-loket stimuleert i.o.m. provincie en gemeenten het circulair bouwen en onderzoekt wat in regelgeving mogelijk en stimulerend is. Daartoe vergaart zij kennis over technieken en mogelijke beleidsinstrumenten rond circulaire nieuwbouw bij provincies en gemeenten met ervaring, en onderzoeken zij met bouwbedrijven en financiers wat mogelijk is*

### 3.7 Ter afronding

Tijdens de werksessie en verschillende gesprekken, ontmoetingen en bezoeken aan symposia gedurende het traject naar deze uitwerking zijn veel aspecten van de VAB-problematiek voorbij gekomen. Dit rapport is een weergave van de onderdelen die de werkgroep als meest elementair beschouwd.

Asbest is een van de dossiers die binnen de provincie momenteel actief wordt opgepakt in samenwerking met gemeenten, RUD en ODRU. Een koppeling tussen dit lopende traject en de VAB-opgave ligt voor de hand en contacten hierover zijn inmiddels gelegd.

In het vervolg van het project zullen ook andere onderwerpen die in dit rapport niet of niet sterk naar voren zijn gekomen worden meegenomen. Het zijn onderwerpen die kunnen worden uitgewerkt door een eventueel in te stellen VAB-loket.

Gebiedscommissie Utrecht-West geeft graag samen met provincie, gemeenten en andere stakeholders een vervolg aan de ingezette weg om de VAB-opgave in Utrecht-West inzichtelijk te maken en aan te pakken. De gebiedscommissie gaat heldere afspraken maken met de provincie Utrecht over de gewenste rol, taken en verantwoordelijkheden en de daarvoor benodigde middelen voor aanpak oplossing van VAB-probleem in Utrecht West. Een analyse van de door gemeenten ervaren knelpunten versus de mogelijkheden van het bestaande beleid heeft hierbij eerste prioriteit. Vervolgens is de instelling van een VAB-loket een logische vervolgstap, evenals de verdere uitwerking van de VAB-agenda voor Utrecht-West. De VAB-opgave is een verantwoordelijkheid voor alle betrokken partijen, met name voor de agrarisch ondernemers zelf. De opgave moet daarom in goed overleg met de betrokken overheden en andere gebiedspartijen worden aangegaan. Het onderzoeksrapport van Kadaster/WER en het uitwerkingsadvies van beide gebiedscommissies vormen een goede basis om hiermee te starten.

Gebiedscommissie Utrecht-West stelt in opdracht van provincie Utrecht en in samenwerking met provincie en gemeenten graag een vervolgagenda op om na de behandeling van dit document in GS en PS gezamenlijk het traject rond de VAB-opgave in Utrecht-West voort te zetten.