



## **Advies uitwerking van de VAB-opgave in Utrecht-West**

Definitief – 3 juli 2017

**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. Dit rapport, opgesteld op verzoek van PS, brengt de aard en omvang van de opgave van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) binnen de Utrechtse provinciegrenzen tot 2030 in beeld. Een zelfde onderzoek wordt uitgevoerd voor de provincies Noord- en Zuid-Holland, zodat onder meer voor het Groene Hart (waar Utrecht-West een belangrijk deel van beslaat) een totaalbeeld ontstaat. Aansluitend op dit onderzoeksrapport heeft de provincie Utrecht gebiedscommissie Utrecht-West gevraagd een nadere uitwerking van het rapport te maken voor deelgebied Utrecht-West. Gebiedscoöperatie O-gen heeft hetzelfde verzoek ontvangen voor het oostelijke deel van de provincie. Dit verslag is de gevraagde uitwerking voor Utrecht-West, welke is gemaakt in samenwerking met gemeentelijke ambtenaren en bestuurders en andere betrokkenen in Utrecht-West. Deze uitwerking geeft een scherper beeld van de VAB-opgave in Utrecht-West en biedt een praktische aanzet tot oplossingsrichtingen. Waar nodig zijn knelpunten, dilemma’s en vragen benoemd. Het onderzoeksrapport van Kadaster en WER en de daarin beschreven problematiek is het inhoudelijke vertrekpunt voor deze uitwerking.

## 2 Aanpak in Utrecht-West

Na het verzoek van projectleider Henk Jan Kiewiet van de provincie Utrecht om een uitwerking te maken van het genoemde onderzoeksrapport is namens programmabureau Utrecht-West een projectleider aangesteld. De meegegeven opdracht was niet de problematiek opnieuw te onderzoeken, maar juist een verdieping aan te brengen op basis van de conclusies en aanbevelingen van het provinciale onderzoeksrapport. Met leden vanuit de gebiedscommissie is vervolgens een werkgroep VAB’s samengesteld.

### **BOX: werkgroep VAB’s**

Pieter van der Grift  
(*voorzitter, LTO Noord*)  
Gerrit Spelt  
(*wethouder gem. Lopik*)  
Nico Röling  
(*ambt. Gem. De Ronde Venen*)  
Hans van Rossum  
(*ANV De Utrechtse Venen*)  
Joris Hogenboom  
(*directeur NMU*)  
Eric Veltink (*projectleider  
programmabureau*)

De werkgroep heeft een eerste slag gemaakt door de problematiek in Utrecht-West specifiek in beeld te brengen. Vervolgens is een werksessie georganiseerd om met alle betrokken partijen gezamenlijk te werken aan een aanpak voor de VAB-opgave in Utrecht-West.

Tijdens deze Werksessie VAB’s Utrecht-West in Kameryck (Kamerik) op 11 mei jl. is in groepen en plenair ingezoomd op de conclusies en aanbevelingen uit het provinciale onderzoeksrapport. Hierbij is gebruik gemaakt van vier gebiedstyperingen welke elk een andere benadering van de opgave vragen. Zo is ontstening vaak een gewenste oplossing rond Natura2000-gebieden maar vaak niet binnen lintbebouwing. Ook het stedelijk gebied heeft een volstrekt andere dynamiek dan het open poldergebied.

### **BOX: landschapstyperingen**

1: open gebied  
2: lintbebouwing  
3: rond stedelijk gebied  
4: in en rond Natura2000

De groepen is gevraagd per typering de twee meest relevante aanbevelingen aan te wijzen en hier vervolgens een nadere uitwerking van te maken.

De ‘oogst’ van Kameryck is door de werkgroep geanalyseerd en omgezet in het onderliggende advies.

Na behandeling van dit advies door GS geeft gebiedscommissie Utrecht-West graag een vervolg aan dit traject. Een gesprek hierover met de provincie Utrecht over de benodigde capaciteit en middelen en overige zaken is de eerst benodigde stap na het zomerreces.

## 2.1 Uitgangspunten van dit rapport

De werkgroep onderschrijft de conclusies van het onderzoeksrapport van Kadaster en WER. Bij de opstelling van dit rapport heeft de werkgroep als uitgangspunt genomen dat de VAB-opgave in zijn geheel wordt gezien, zowel het topje van de ijsberg (de relatief makkelijke gevallen) als de gehele ijsberg (de moeilijke gevallen). Ook realiseert de werkgroep zich dat de opgave zowel inhoudelijk als financieel alle betrokkenen betreft. Individuele ondernemers zijn primair verantwoordelijk, maar ondersteuning van gemeenten, provincie, financiers en andere partijen is noodzakelijk om de opgave aan te gaan. Provincie en gemeenten hebben beiden een grote verantwoordelijkheid. De aanpak van de VAB-opgave in Utrecht-West moet daarom ook in gezamenlijkheid worden vormgegeven, waarbij nadrukkelijk samenwerking wordt gezocht met gebiedscoöperatie O-gen in Utrecht-Oost.

Gebiedscommissie Utrecht-West ziet een belangrijk deel van de taken als primaire verantwoordelijkheid van provincie en gemeenten. Hierin wil zij graag haar rol als gebiedscommissie, in een verbindende functie tussen provincie Utrecht en gebiedspartijen, oppakken. De voorwaarden waaronder zij deze rol op een goede manier kan uitoefenen – o.a. middelen en menskracht - worden uitgewerkt met de provincie Utrecht. In dit advies is het uitgangspunt dat de gebiedscommissie door de provincie Utrecht voldoende goed geëquipeerd wordt om hieraan een solide invulling te geven.

### BOX: Aanbevelingen onderzoeksrapport VAB-opgave

1. Kies voor een regionale aanpak met behulp van een VAB-loket en breng vraag en aanbod bij elkaar
2. Zet in op salderen als nieuwe kostendrager voor sloop
3. Creëer mogelijkheden voor maatwerk door tijdelijk of flexibel te bestemmen
4. Stimuleer innovatie en creëer een platform voor kennisdeling

## 2.2 VAB's in Utrecht-West, kansen en bedreigingen

Ook in Utrecht-West wordt de komende jaren een toename verwacht van vrijkomende agrarische bebouwing. Een van de constatering is dat er in de westkant van Utrecht, vrij dicht bij de grote steden, vooralsnog vraag is naar oppervlakte schuur- of stalruimte. Naast behoefte vanuit de agrarische sector zijn nieuwe economische dragers bijvoorbeeld opslag, stalling en kleinschalige bedrijvigheid. In het oostelijke deel van Utrecht is de problematiek anders, omdat daar sterker sprake is van intensieve veehouderij met een ander type bebouwing. In Utrecht-West is de landbouw met name grondgebonden, wat betekent dat de bedrijven over het algemeen een stuk kapitaalcrachtiger zijn. De verschillen in restwaarde van de grond variëren echter sterk tussen en binnen de diverse gemeenten. Wanneer bedrijven stoppen is de vrijkomende grond van grote economische waarde. Stoppende bedrijven in het oosten van de provincie blijven over het algemeen zitten met een aanzienlijke kostenpost, deels in de vorm van opstallen zonder economische functie. Er liggen kansen wanneer bijvoorbeeld ruimte wordt geboden voor herontwikkeling van oude boerderijen ten behoeve van kwalitatief hoogwaardige functies zoals recreatie en wonen. Ook koppelingen met andere gebiedsopgaven zoals energietransitie, circulaire en biobased economy en recreatie en toerisme bieden mogelijkheden. De vrijkomende ruimte in Utrecht-West

kan worden ingevuld, wanneer hier voldoende mogelijkheden voor worden geboden. Maar vanuit ruimtelijke kwaliteit kan niet alles overal, en de verschillen tussen gebieden zijn groot. Dit vraagt om maatwerk. Maatwerk is een van de termen die in de gesprekken over de VAB-opgave in Utrecht-West veel genoemd is en komt in dit rapport uitvoerig ter sprake. En omdat de vraag er is kan er ook een verdienmodel op worden gezet. Leegstand moet hoe dan ook worden op een gestructureerde wijze worden georganiseerd. Als dit niet vanuit een goede organisatie gebeurt, bestaat de kans dat dit leidt tot ongewenste ontwikkelingen. Bedreigingen zijn sluipende verrommeling, aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving, bedrijvigheid op de verkeerde plek en ongewenste of criminele bedrijvigheid. Een kanttekening vooraf is dat er bij veel gemeenten een gebrek aan handelingsvrijheid vanwege te starre provinciale regelgeving wordt ervaren, terwijl de provincie aangeeft dat deze handelingsvrijheid er in veel gevallen wel degelijk is. Een gedegen analyse van de knelpunten die worden ervaren versus de mogelijkheden die het bestaande beleid biedt is daarom noodzakelijk.

### 2.3 VAB's in Gebiedsprogramma Utrecht-West

In tegenstelling tot de situatie in Utrecht-Oost (veel intensieve veehouderij) is de VAB-problematiek in Utrecht-West tot nu toe niet met urgentie op de agenda gekomen. In 2015 heeft de Gebiedscommissie ter voorbereiding van het gebiedsprogramma gevraagd naar mogelijke onderwerpen en speerpunten voor de komende periode, maar daarbij is vrijkomende agrarische bebouwing niet genoemd. In het gebiedsprogramma Utrecht-West 2016-2020 is het onderwerp vrijkomende agrarische bebouwing door de situatie in Utrecht-Oost wel opgenomen onder speerpunt 9.2; In beeld brengen in hoeverre Vrijkomende Agrarische Bebouwing een vraagstuk vormt binnen Utrecht-West. In de betreffende paragraaf wordt alvast voorgesorteerd op een rol voor de gebiedscommissie bij de daadwerkelijke aanpak. Als inspanning en resultaatsverplichting (9.4) worden twee actiepunten vermeld: 1) inventariseren problematiek in samenwerking met provincie Utrecht en LTO Noord en 2) afhankelijk van uitkomst inventarisatie eventueel problematiek agenderen en adviseren in de aanpak. Onderliggend rapport geeft invulling aan het tweede actiepunt.

## 3 Oplossingsrichtingen

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. Dat is meteen de grootste uitdaging voor de nieuwe PRS. Dit punt is meteen een voornaam agendapunt bij de genoemde analyse van de door gemeenten ervaren restricties versus de mogelijkheden die het bestaande (provinciale) beleid biedt.

Op dit moment is er in delen van Utrecht-West nog voldoende behoefte aan ruimte en wordt de vrijkomende ruimte ingevuld. De invulling van deze ruimte vraagt om een kwaliteitsslag. Dit betekent dat bijvoorbeeld sterker kan worden gestuurd op het type functie dat op bepaalde locaties wel of niet wenselijk is en dat een goede inpassing in het landschap wordt geborgd. In andere delen komt leegstand voor en wordt gezocht naar

mogelijkheden voor herbestemming dan wel sanering. De strakke regels binnen het huidige beleid schuren echter met de behoefte voor invulling in de praktijk. Dit strookt niet met de gebiedsdoelstellingen die gemeenten nastreven en dit vraagt onder meer een omslag binnen de provincie. Veel gemeenten geven aan dat de ruime mogelijkheden in hun bestemmingsplannen vaak stuiten op restricties vanuit provinciaal beleid. Daarnaast zijn er ook gemeenten die er zelf een zeer strak beleid op nahouden. Er is behoefte aan meer ruimte voor integrale sturing op gebiedsdoelen en gebiedsprocessen. Dat betekent concreet dat ons inziens meer ruimte kan worden geboden aan nieuwe vormen van ruimtegebruik, mits de kwaliteit van het landschap daarbij mede sturend is. Als deel van het Groene Hart van de randstad is versterking van landschapskwaliteit een belangrijke randvoorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen. Het gaat daarbij om ruimte bieden voor nieuwe functies, waarbij tegelijkertijd kwaliteitswinst wordt geboekt. In de Omgevingswet vindt deze omslag plaats door een verschuiving van de ‘nee, tenzij-benadering’ naar de ‘ja, mits-benadering’. De vrijkomende agrarische bebouwing moet in dit verband sterker als kans worden gezien dan als bedreiging. Ruimte voor ondernemen betekent namelijk nieuwe economische dragers voor het gebied. Hier zijn modellen voor bekend, ook binnen de provincie Utrecht. 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.

### AANPAK

- *de gebiedscommissie gaat bepalen welke bestaande economische modellen voor gemeenten in Utrecht West ingezet kunnen worden binnen de VAB-opgave*

### Maatwerk

Er is een gereedschapskist met instrumenten nodig die veel sterker is toegerust op het bereiken van doelen dan op het werken vanuit de huidige provinciale en gemeentelijke regelgeving die vaak als star wordt ervaren. Een voorbeeld is de provinciale 50%-sloopeis bij functieverandering.

Maatwerk is de term die veruit het vaakst naar voren kwam tijdens de verschillende discussies en gesprekken over de VAB-opgave in Utrecht-West. Zowel ambtenaren als bestuurders van gemeenten geven aan dat een strikte, generieke regelgeving als basis noodzakelijk is. Tegelijkertijd staat te starre regelgeving zonder ruimte voor flexibiliteit maatwerk vaak in de weg. De uitdaging voor de provincie Utrecht en de gemeenten is om samen een hoger ambitieniveau te halen, waar vervolgens meer ruimte in regelgeving tegenover kan staan. De mogelijkheid van flexibiliteit in regelgeving wordt dan een belangrijk instrument om win-win te creëren voor eigenaren / gebruikers van vrijkomende gebouwen én voor de omgeving. Kwaliteit is leidend boven kwantiteit.

### 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. Binnen de omgevingsvisies kunnen gebiedsprocessen met gebiedsregisseurs worden gestart om hier praktisch invulling aan te geven met een scherp oog voor kwaliteit. De kwaliteitgidsen landschap zijn een bewezen instrument die als toetssteen voor deze kwaliteit kunnen worden gehanteerd.

Wel blijven generieke regels als basis noodzakelijk om ondergrenzen te bewaken. Het generieke moet dusdanig zijn opgesteld dat het mensen uitdaagt om met eigen plannen van voldoende kwaliteit te komen, waar dan vervolgens vanuit overheden flexibiliteit in regelgeving tegenover kan staan. Deze aanpak vraagt van de gemeenten in Utrecht-West een scherpe regierol en bewaking van de gevraagde kwaliteit. Op dit moment zijn niet alle gemeenten in Utrecht-West hiervoor voldoende uitgerust, wat betekent dat ontwikkeling van deze deskundigheid en vaardigheid moet worden ontwikkeld. Een zgn. VAB-loket (3.2) zou hierin een rol kunnen vervullen. Ook is dit iets waar juist de *samenwerking tussen gemeenten*, waarbij ervaringen worden uitgewisseld, successen worden gedeeld en samen nieuwe aanpakken worden ontwikkeld een belangrijke bijdrage in kan leveren. Daar kunnen ook andere partijen in Utrecht West aan bijdragen.

De Omgevingswet vraagt gemeenten om hun doelen goed te omschrijven en is daarnaast sterker kwalitatief gericht dan op regels en procedures. Dit betekent dat de genoemde ontwikkeling van deskundigheid en vaardigheid ook vanuit de Omgevingswet noodzakelijk is. Om hieraan op een goede manier uitvoering te geven hebben gemeenten voldoende vrijheid voor maatwerk nodig van de provincie: grootschalig regisseren en kleinschalig vormgeven met ondersteuning waar dat noodzakelijk is. De uitdaging is om alle gemeenten in Utrecht-West in de actieve houding te krijgen, dit is een vereiste om succesvol met een verbeterd, op de Omgevingswet aansluitend instrumentarium aan de slag te gaan.

**BOX: Kennisdeling**

Een mogelijk voorbeeld van kennisdeling is de werkwijze van de gemeente Lopik. Deze gemeente weet op een slimme manier innovatief met het VAB-vraagstuk om te gaan en maakt daarbij efficiënt gebruik van de mogelijkheden die het bestaande beleid daartoe biedt. Het delen van de kennis en ervaring vanuit de gemeente Lopik is een typisch voorbeeld van kennisdeling die al dan niet via het VAB-loket tussen gemeenten moet gaan plaatsvinden.

**AANPAK**

- *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 PRS werkt nu als een slot dat de gemeenten beperkte ruimte biedt. Gemeenten die meer kwalitatief geborgde en integrale ontwikkelingen willen faciliteren hebben de sleutel tot een ruimer handelingsmandaat nodig. Vervolgens kunnen de doelen in overleg met de provincie worden vastgesteld en kan de onderlinge afstemming tussen gemeenten en provincie worden georganiseerd. De provincie bepaalt op hoofdlijnen welke ontwikkelingen waar wel en niet gewenst zijn, bijvoorbeeld om de openheid van een polder te beschermen. Op een lager niveau, bijvoorbeeld binnen een lintbebouwing, kan de provincie echter niet aangeven of de functie van Industrie 1, 2 of 3 wel of niet geaccepteerd is.

### 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 alle benodigde kennis bij elkaar te brengen om de boeren tijdens gesprekken in de gehele breedte te kunnen ondersteunen en adviseren. Het VAB-loket kan ook heel goed als taak hebben om in overleg met de provincie de genoemde gereedschapskist op te stellen. Het gaat dan om juridische kaders en kwaliteitseisen maar ook om allerlei andere praktische zaken die voor de betrokken boeren relevant zijn. Een VAB-loket kan dus (evenals de gebiedscommissie) een partner zijn voor de provincie als binnen de gebiedsprocessen met ondernemers. Bijkomend voordeel is dat zo'n loket de plannen in een ruimer en integraler perspectief kan beoordelen. Op die manier is er veel efficiency te behalen en kan het zijn dat plannen die op zichzelf staand zouden worden afgewezen een goede plaats hebben binnen een groter geheel en er dus meer mogelijk is. Gebiedscommissie Utrecht-West kan in onderlinge afstemming met gebiedscoöperatie O-gen een voorstel schrijven voor de opzet van een dergelijk VAB-loket. Deze kan al dan niet in de vorm van een pilot in werking worden gezet.

In een VAB-loket kunnen onder meer een vertrouwenspersoon, erfconsulent, financieel- en fiscaal analist maar ook de gemeente integraal samenwerken. De aanstelling van vertrouwenspersonen met kennis en draagvlak in de verschillende gemeenten/deelgebieden is cruciaal voor het slagen van het VAB-loket. Zowel een nuchtere analyse van de werkelijke financiële situatie of potentie van ondernemingen, inzicht in de regelgeving als een vertrouwelijk gesprek is verder erg belangrijk voor een geslaagd bedrijfsadvies. Daarnaast moet een VAB-loket als netwerkorganisatie leren van anderen en sterke connecties onderhouden met partijen als de VNG, de ODRU en de OMU.

Het VAB-loket kan worden vormgegeven zoals een Stichting Kavelruil. Op het moment dat de kavelruil succesvol is afgerond betalen mensen een bedrag per hectare. Er zijn middelen vanuit gemeenten en provincie nodig om dit proces op gang te brengen maar bij een succesvolle afronding kunnen er ook middelen terugvloeien. De precieze werkwijze van en bijdrage aan een VAB-loket wordt in overleg met de deelnemende partijen vastgesteld. Er kan bijvoorbeeld worden gecategoriseerd naar

landschapstypering of naar het ‘type boer’ (starter, voortzetter of stopper). Vanwege de expertise en slagkracht binnen de vergelijkbare problematiek van leegstand van kantoren en winkels is deelname van de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) binnen het VAB-loket een zwaarwegend advies. Ook de betrokkenheid mét mandaat van de OMU bij het vervolg van de VAB-opgave na oplevering van het advies van de gebiedscommissie is zeer gewenst. Daartoe dient de opdracht vanuit de provincie aan de OMU verruimd te worden.

### AANPAK

- *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 Ogen (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 kennisgaarder 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. Op deze wijze kunnen ontwikkel/verdienlocaties meefinancieren aan locaties die gesaneerd moeten worden. Verder is het essentieel dat schaarste aan nieuwbouw voor rood blijft bestaan, zodat rood-voor-rood daadwerkelijk plaatsvindt. Concreet: bestemmingsplannen geven geen nieuwe ruimte voor rood, maar geven pas ruimte in ruil voor sanering. Met deze aanpak wordt het ‘voor-wat-hoort-wat-principe’ goed gehanteerd.



Locaties rond rode contouren zijn vaak in eigendom van projectontwikkelaars en speculanten. Daarnaast geven gemeenten rode contouren niet per definitie vrij als herbouwlocatie voor VAB's. In de randzone van kleine kernen is nieuwe bebouwing in veel gevallen goed mogelijk binnen het huidige beleid maar hier is de bouwruimte beperkt. Kortom, de dynamiek rond rode contouren vraagt om een goede verbinding met de VAB-opgaven en de toepassing van rood-voor-rood vraagt om een innovatieve benadering met ruimte voor maatwerk. Een evaluatie van de regeling door provincie en gemeenten wordt aanbevolen.

## AANPAK

- *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*
- *Bij de invulling van sloop en nieuwe functies is de te behalen kwaliteit richtinggevend en moet regelgeving hierin dienstbaar zijn*
- *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*

### 3.4 Stalderingsregeling

De mogelijkheid tot stalderen wordt in het vervolgtraject 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. Zo kan het saneren van een klein bedrijfje aan een kwetsbaar dijkje ten behoeve van het toestaan van meer ruimte op een geschikte plek bijdragen aan een verbetering van de totale kwaliteit van een gebied. De kern van stalderen is dat het creëren van kwaliteit beloond wordt met bouwvolume, terwijl het omgekeerde geldt voor ongewenste ontwikkelingen. Het nemen van een verlies van een ander vòòr zelf te kunnen bouwen (sloop voor bouw) zet jonge ondernemers daarentegen bij voorbaat op een achterstand.

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. 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.

#### **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.

## AANPAK

- *Het VAB-loket verkent in samenwerking met provincie en gemeenten de toepasbaarheid van staldering 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. Het instellen van een revolverend fonds om de terreinen kwalitatief hoogwaardig her te bestemmen kan onderdeel zijn van de aanpak en vraagt eveneens om verkenning.

De mogelijkheid tot tijdelijke bestemming wordt niet gezien als reële optie onder het credo: niets is zo permanent als tijdelijk. Dit betekent dat het toekennen van tijdelijke bestemmingen in de praktijk vaak leidt tot structurele bestemmingen. De oorzaak hiervan ligt onder meer bij wisselingen van ambtenaren en bestuurders binnen gemeenten.

## AANPAK

- *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. Om die reden en vanwege algemene duurzaamheidsargumenten pleit gebiedscommissie Utrecht-West voor verkenning van de mogelijkheid om in Utrecht-West in te zetten op zgn. 'circulaire nieuwbouw'. Daarbij worden materialen en bouwtechnieken zo gekozen, dat demontage en hergebruik elders eenvoudig mogelijk is, waarmee kosten in te toekomst worden bespaard en grondstoffen opnieuw worden benut.

#### **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 CO<sub>2</sub>-vermindering

## AANPAK

- *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 stake holders 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.