



Molenlanden



## VAB-BELEID

Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing  
19 december 2023

## **VANUIT HET WENKEND PERSPECTIEF**

VANUIT DE TOEKOMSTVISIE VAN DE GEMEENTE MOLENLANDEN STAAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT EN VITALE LANDBOUW IN DE GEMEENTE VOOROP. MET AANDACHT VOOR DE POLDER, DE LIGGING IN HET GROENE HART, HET VEENWEIDEGEBIED, DE NATUUR EN HET WATER. HET LANDSCHAP STRAALT RUST, RUIMTE EN OPENHEID UIT.

## **AMBITIE**

DE GEMEENTE MOLENLANDEN BESTAAT UIT EEN OPEN, WEIDS, AGRARISCH LANDSCHAP, VORMGEGEVEN DOOR DE AGRARISCHE BEDRIJVEN. DAT WILLEN WE GRAAG BEHOUDEN VOOR KOMENDE GENERATIES. WANNEER AGRARISCHE BEBOUWING HAAR FUNCTIE VERLIEST EN VRIJKOMT IS HET UITGANGSPUNT DAT DE NIEUWE FUNCTIE MOET AANSLUITEN BIJ DE OMGEVING, EN DE BEBOUWING QUA UITSTRALING MOET PASSEN BINNEN HET LANDSCHAP. WE VOELEN DIT ALS EEN GEZAMENLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID. DAAROM PAKKEN WE DIT OP ALS EEN GEZAMENLIJK DOEL, OM BIJ TE DRAGEN AAN HET WENKEND PERSPECTIEF.



# Inhoud

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                                                   | 4  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                | 4  |
| 1.2 Ontstaan van VAB's.....                                         | 4  |
| 1.3 Waarom is het een opgave?.....                                  | 4  |
| 1.4 Definitie van 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing.....            | 5  |
| 1.5 Beleidsdocument VAB .....                                       | 5  |
| 1.6 Verhouding beleid tot omgevingsplan en overig beleid .....      | 5  |
| 2. VAB in de gemeente Molenlanden .....                             | 6  |
| 2.1 Kenmerken en ontwikkeling in de linten .....                    | 6  |
| 2.2 Omvang vrijkomende agrarische bebouwing .....                   | 7  |
| 2.3 Keukentafelgesprekken Alblasserwaard .....                      | 9  |
| 3. Ambitie en oplossingsrichtingen .....                            | 10 |
| 3.1 Strategie gemeente Molenlanden .....                            | 10 |
| 3.2 Nieuwe opgaven kunnen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit ..... | 12 |
| 3.3 Oplossingsrichtingen .....                                      | 13 |
| 3.4 Doelen voor omgevingskwaliteit .....                            | 17 |



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van Molenlanden het eerste VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) van de gemeente vastgesteld. De essentie van dit beleid is het stimuleren van de vitalisering van het buitengebied. Het gaat dan om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Hierin staat de ontwikkelruimte voor VAB's centraal. Een vitaal buitengebied betekent ook dat er randvoorwaarden aan de (landschappelijke) kwaliteitsverbetering worden gesteld.

In praktijk is gebleken dat de uitgangspunten niet alleen gelden voor de ruilverkavelingslinten. Er is juist behoefte om beleid te hebben voor VAB-locaties in alle linten in de gemeente. Er is een vraag naar eenduidig beleid. Dit beleidsstuk zorgt voor een verbreding van het VAB-beleid.

## 1.2 Ontstaan van VAB's

De afgelopen jaren zijn veel agrarische bedrijven gestopt met hun bedrijfsvoering. Vanwege marktomstandigheden, matige inkomensperspectieven, gebrek aan opvolging, hoge eisen vanuit regelgeving (vooral milieueisen) en gebrek aan financiële middelen voor noodzakelijke investeringen.

Het voortdurende proces van schaalvergroting sinds de jaren '50 van de vorige eeuw, het ontbreken van opvolgers, verandering in de regelgeving van fosfaatrechten en melkquota en de stikstofregulering zijn ontwikkelingen in de agrarische sector die ertoe leiden dat steeds meer agrarische bedrijven stoppen. Ook de samenleving stelt hogere eisen in termen van gezondheid, dierenwelzijn en duurzaamheid. Dat vergt investeringen. Op bestaande locaties zijn soms door gebrek aan (milieu)ruimte niet de mogelijkheden voor de noodzakelijke aanpassingen. Verplaatsing is vaak ook lastig, waardoor stoppen wordt overwogen. Enerzijds zien we nu schaalvergroting optreden bij de blijvende agrariërs, die land van vrijkomende bedrijven opkopen. Anderzijds zien we dat agrariërs zich specialiseren of nevenactiviteiten ontplooiën. Maar ook wonen, recreëren en andere dan agrarische functies ontstaan steeds vaker in het buitengebied.

## 1.3 Waarom is het een opgave?

Het slopen van VAB's kost geld, dus de bebouwing blijft in veel gevallen staan na het stoppen van het agrarisch bedrijf. De mogelijkheden om een agrarisch gebouw te herbestemmen zijn afhankelijk van factoren als leeftijd en staat van de bebouwing en het type bebouwing. Ook de locatie van een VAB kan van invloed zijn op de mogelijkheden voor herbestemming. Daarnaast is het van essentieel belang dat er plattelandsondernemers zijn die iets met de voormalige agrarische gebouwen willen doen. Echter, niet alle functies zijn wenselijk in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan biedt doorgaans weinig ruimte voor alternatieve functies, ondanks dat dit wel nodig is om VAB's anders te kunnen gebruiken. Dit maakt het complex voor ondernemers die iets nieuws willen beginnen op een voormalige agrarische locatie. De opgave is groter in gebieden met ruilverkavelingslinten dan in gebieden met cultuurhistorische linten. In cultuurhistorische linten is herbestemmen naar wonen, of wonen in combinatie met een andere functie, een goed passende en gebruikelijke oplossing. In gebieden met ruilverkavelingslinten is het beleid veelal



het behouden van de agrarische functie en het voorkomen van niet-wenselijke functies, waardoor het lastiger is een passende nieuwe invulling te vinden.

## 1.4 Definitie van 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'

Doorgaans wordt met VAB bedoeld:

- een bestemmingsvlak dat bestemd is als 'Agrarisch-bouwwak';
- waar feitelijk en vergunning-technisch gezien niet langer sprake is van een agrarische bedrijfsvoering;
- waarbij nog bedrijfsbebouwing aanwezig is;
- het is niet relevant of de gestopte agrariër het perceel nog in eigendom heeft of niet.

## 1.5 Beleidsdocument VAB

Voorliggend beleidsdocument is bedoeld voor agrariërs die nadenken over het staken van de bedrijfsvoering (in de toekomst), agrariërs die de bedrijfsvoering al hebben gestaakt en plattelandsondernemers die geïnteresseerd zijn in een VAB-locatie. In eerste instantie richtte het beleid zich op de ontwikkelingsmogelijkheden voor met name de vrijkomende agrarische bebouwing in de ruilverkavelingslinten. Met deze actualisatie is het beleid verbreed en betreft het alle linten. Hierbij hoort ook de doorontwikkeling van waardevolle functies die een bijdrage leveren aan een vitaal buitengebied. In dit beleidsdocument wordt beschreven welke ruimte en mogelijkheden de gemeente aan de 'plattelandsondernemer' wil bieden en onder welke voorwaarden. Hierbij hoort ook een aanpak en proceswijzer waarin initiatiefnemers zien welke stappen ze moeten doorlopen en hoe deze worden beoordeeld, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

## 1.6 Verhouding beleid tot omgevingsplan en overig beleid

Het VAB-beleid komt niet in de plaats van de geldende ruimtelijke plannen. Het Omgevingsplan is en blijft het geldende juridisch bindende kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat het Omgevingsplan aangeeft wat in ieder geval (wel) mogelijk is.

Bij een plan, initiatief of idee dat niet past in het geldende bestemmingsplan, wordt op basis van het VAB-beleid bekeken welke ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden en welke procedure hierbij het meest passend is. Het meest wenselijk is om hierover vroegtijdig met de betrokken partijen in gesprek te gaan. De gemeente Molenlanden heeft een faciliterende rol in het begeleiden van initiatieven. Hieraan wordt uitvoering gegeven met een VAB-loket.

Het VAB-beleid kan worden toegepast bij nieuwe vrijkomende agrarische bedrijven. Voor bestaande voormalige agrarische bedrijven die al een nieuwe functie of invulling hebben gekregen, blijven de gemaakte afspraken gelden.

Bij toepassing van het voorliggende VAB-beleid wordt het beleid van overige overheden, zoals de provincie Zuid-Holland, gerespecteerd. Daar waar mogelijk knelpunten met beleid van een andere overheid kunnen ontstaan, wordt het overleg opgezocht. Dit wordt meegenomen in de uitvoering van het beleid.



## 2. VAB in de gemeente Molenlanden

### 2.1 Kenmerken en ontwikkeling in de linten

#### 2.1.1 Verschillende soorten linten

In de gemeente kunnen we een onderscheid maken tussen 2 hoofdcategorieën linten: historische linten en ruilverkavelingslinten. De kenmerken van deze linten verschillen.

##### *Kenmerken ruilverkavelingslint*

De ‘moderne’ ruilverkavelingsboerderij weerspiegelt het tijdsideaal van de zestiger jaren van de vorige eeuw. Dit betekende dat de traditionele boerderij werd ingeruild voor een vrijstaande, moderne woning met grote raampartijen. Vaak bestaand uit twee woonlagen, voorzien van een groot gazon met daarop enkele bomen. De woning ligt dan vaak iets verhoogd, refererend aan de terpen, op het voorerf. De stallen en schuren liggen vaak iets meer naar achteren waardoor het woonhuis domineert op het erf. De stallen waren van oorsprong aan de boerderij gekoppeld en vormde één bouwwerk met de woning. Latere stallen werden los van de woning gesitueerd. Ook overgangsvormen, half vrijstaande stallen, zijn nog aanwezig in het gebied.

De ruilverkavelingserven hadden een functionele indeling, waarbij het erf aan de westelijke zijde veelal voorzien werd van een forse windsingel. Deze oorspronkelijke windsingels zijn nu nog goed herkenbaar op de erven en vormen waardevolle beplantingsstructuren in de open polder.

Landschappelijk betekende de ruilverkaveling een grote rationele verandering in het landelijk gebied. Rechte wegen werden door de polder aangelegd met op gelijkmatige afstand nieuwe erven, waarbij de agrariër zijn land rondom de boerderij had. Deze planmatige opzet betekende een efficiëntere werkwijze en minder landbouwverkeer en ook aanleg van natuur- en recreatie-elementen.

##### *Kenmerken cultuurhistorische dorpslinten*

De specifieke uitstraling van de Alblasserwaard is voornamelijk te danken aan de ontginning van de veengebieden. Dit proces resulteerde in een uniek landschap, gekenmerkt door diverse watergangen, molens, sluizen, gemalen en cultuurhistorische boerderijen. De ontginningsblokken, ook wel bekend als ‘slagen landschap’, brachten nieuwe agrarische gronden voort en legden de basis voor de dorpen langs de veenriviertjes, gekenmerkt door hun karakteristieke lintbebouwing. De bebouwing die zich hierdoor heeft ontwikkeld aan de linten bepaalt de karakteristieke uitstraling van de gemeente.

De historische linten kennen een gevarieerde opbouw met een menging van functies en een grote afwisseling in maat en ouderdom. Het water speelt een belangrijke rol in het beeld van het lint. Een lint is niet overal hetzelfde. Vaak is er binnen het lint een centrumdeel, waar de bebouwing dichter naast elkaar staat met relatief smalle doorzichten naar het achterliggend polderland.



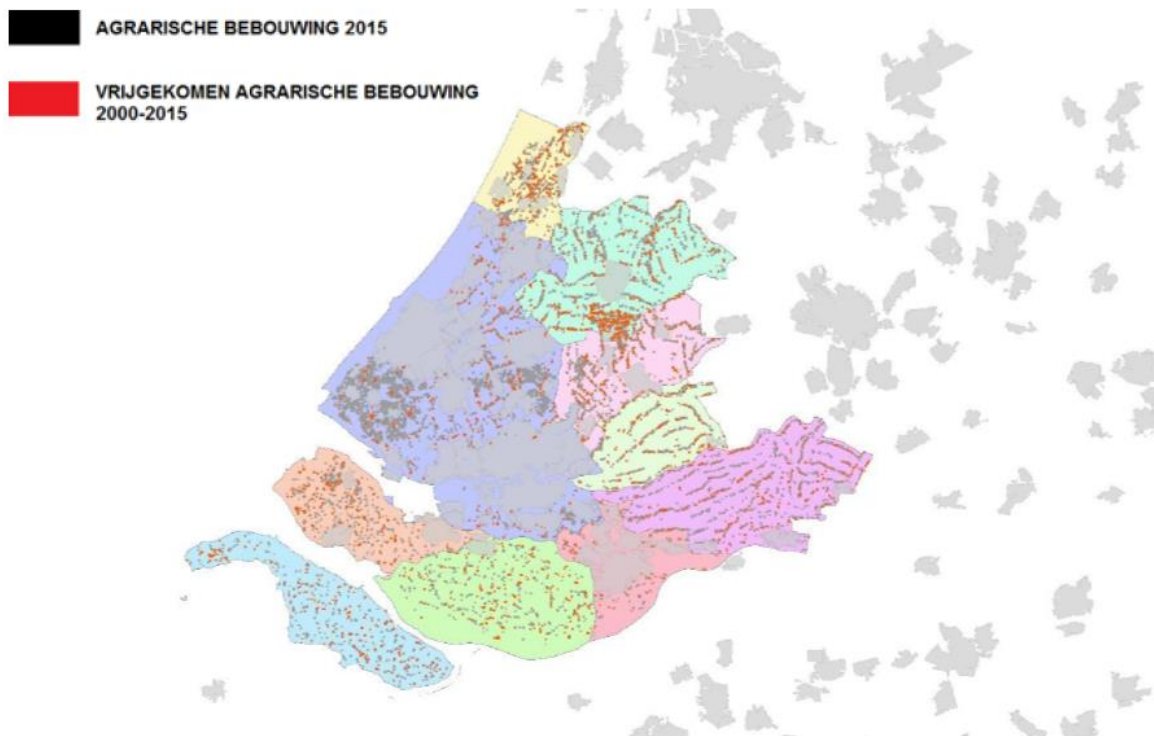
### 2.1.2 Ontwikkeling van de linten

De schaalvergroting van de landbouw om zo kosteneffectief te produceren heeft geleid tot de ontwikkeling en behoefte van steeds grotere schuren en stallen. In de leefomgeving van Molenlanden is te zien dat deze ontwikkeling, en daarnaast ook de doorontwikkeling (en nieuwe inzichten) met betrekking tot dierenwelzijn, vooral de laatste 10 jaar geleid heeft tot het bijbouwen van nieuwe stallen naast de oude. Het slopen van oude stallen is vaak te kostbaar, waardoor de versterking van de erven is toegenomen. Deze rationele ontwikkeling van groei heeft ertoe geleid dat er een schifting is opgetreden tussen landbouwers die de trend van schaalvergroting verder doorzetten, met een voorkeur voor grotere grondoppervlakten en grote stallen, en de agrariërs die om diverse redenen hebben besloten hierin niet mee te gaan. Redenen zoals het ontbreken van opvolging, geen uitbreidingsmogelijkheden, in de nabijheid gevestigd zijn van een stedelijke omgeving met extra (milieu)-beperkingen of het willen doorgaan op de oude voet. Daartussen bevinden zich kleinschalige bedrijven en meer natuurinclusieve bedrijven die al andere keuzes qua bedrijfsvoering hebben gemaakt.

## 2.2 Omvang vrijkomende agrarische bebouwing

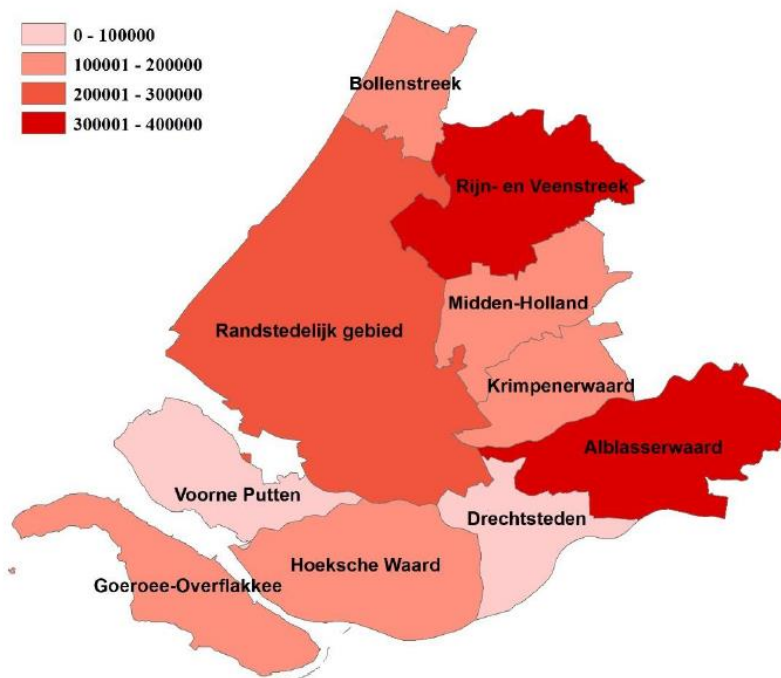
In een onderzoeksrapport in opdracht van de provincie Zuid-Holland (juni 2017) is berekend dat 377.026 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vrijkomt in de periode tot en met 2030. In de periode 2000-2015 stopte per jaar ca 1,5% van de bedrijven. Het totale areaal agrarische grond nam in deze periode van 15 jaar af met in totaal 1%, wat laat zien dat bestaande agrarische bedrijven een schaalvergroting doormaken. Als de ingezette trend van de jaren 2000-2015 wordt doorgezet, zal 28% van de agrarische bedrijven in de Alblasserwaard zijn activiteiten staken in de periode 2015-2030. Dit percentage komt overeen met het gemiddelde voor de gehele provincie Zuid-Holland. Met het gegeven dat er in 2015 in de Alblasserwaard 794 agrarische bedrijven waren, is berekend dat tot en met 2030 per jaar circa 15 agrarische bedrijven in de Alblasserwaard vrijkomen. Omdat het overgrote deel van de Alblasserwaard in de gemeente Molenlanden ligt, is de verwachting dat in Molenlanden jaarlijks tussen de 9 en 13 agrarische bedrijven stoppen. Een steeds groter deel daarvan betreft bedrijven aan ruilverkavelingslinten. Het gemiddelde oppervlak aan bedrijfsbebouwing per erf bedraagt in Molenlanden 1600 m<sup>2</sup>.





Kaart 3.1: Agrarische bebouwing in 2015 (zwarte stippen) en tussen 2000 en 2015 vrijgekomen agrarische bebouwing (rode stippen).

Kaart 1: kaart uit onderzoeksrapport 'De opgave van vrijkomende agrarische bebouwing in de provincie Zuid-Holland' in opdracht van de provincie Zuid-Holland, juni 2017.



Kaart 4.1: Oppervlakte (m²) vrijkomende agrarische gebouwen tot 2030 per gemeente (Bron: BAG, GIAB, BRK, bewerking: Kadaster en Wageningen Environmental Research)

Kaart 2: kaart uit onderzoeksrapport 'De opgave van vrijkomende agrarische bebouwing in de provincie Zuid-Holland' in opdracht van de provincie Zuid-Holland, juni 2017.



## 2.3 Keukentafelgesprekken Alblasserwaard

Er zijn in de Alblasserwaard 356 agrarische bedrijven die groter zijn dan 5 ha. Dit betreft zowel pachtbedrijven als bedrijven die in eigendom zijn. Van die 356 bedrijven is 71% (252) een melkveebedrijf. Met 317 bedrijven is gesproken en er zijn 229 uitgewerkte canvassen van melkveebedrijven. Op 19 april 2023 zijn de resultaten gepresenteerd van de keukentafelgesprekken die zijn gevoerd. De conclusies zijn:

- Overgrote meerderheid wil bedrijf voorzetten en een aanzienlijk deel daarvan wil investeren in grond en/of melkkoeien. Ongeveer 10% is voornemens om binnen 10 jaar af te bouwen en te stoppen.
- Meer dan de helft van de bedrijven heeft neveninkomsten.
- De ondernemers zien met name kansen als het gaat om technische innovatie, beschikbaarheid grond, natuurbeheer en nevenactiviteiten.
- De belemmeringen die door de ondernemers worden genoemd zijn onder meer: onbetrouwbare overheid, stikstofbeleid, derogatie en de 'rode functie' (wonen, bedrijven, infrastructuur) in het buitengebied.
- Er is daarnaast vooral behoefte aan consistent beleid, tijd en geld. Draagvlak voor meedenken in groepsverband is afhankelijk van de wijze waarop dat wordt ingevuld.

Het resultaat van de keukentafelgesprekken is mede bepalend bij het vormgeven van het VAB-beleid.



### 3. Ambitie en oplossingsrichtingen

#### Vanuit het wenkend perspectief

Vanuit de toekomstvisie van de gemeente Molenlanden staan landschappelijke kwaliteit en vitale landbouw in de gemeente voorop. Met aandacht voor de polder, de ligging in het groene hart, het veenweidegebied, de natuur en het water. Het landschap straalt rust, ruimte en openheid uit.

In de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt de balans tussen ondernemen en het verbeteren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving nagestreefd. De gemeente Molenlanden wil haar agrarisch buitengebied vitaler maken en toewerken naar een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Hierbij blijft de agrarische sector centraal staan in het gebied, maar zal tegelijkertijd aandacht nodig zijn voor onder meer een aantrekkelijker landschap, meer opgaand groen op de erven en verbetering van de biodiversiteit.

#### Ambitie

Onze leefomgeving bestaat uit een open, weids, agrarisch landschap, vormgegeven door de agrarische bedrijven. Dit is wat we graag willen doorgeven aan de volgende generatie. Wanneer agrarische bebouwing haar functie verliest en vrijkomt is het uitgangspunt dat de nieuwe functie moet aansluiten bij de omgeving, en de bebouwing qua uitstraling moet passen binnen het landschap. We voelen dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, daarom pakken we dit op als een gezamenlijk doel.

De komende jaren zijn er de nodige veranderingen door het toenemende aantal agrarische bedrijven dat stopt en het vrijkomen van de bedrijfsgebouwen als gevolg daarvan. Nieuwe ruimtelijke opgaven spelen hierbij ook een rol, zoals de energietransitie en klimaatadaptieve maatregelen. Het omgaan met bodemdaling en de opvang van water heeft gevolgen voor het ruimtegebruik en de omgevingskwaliteit. De opgaven vanuit het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) op het gebied van water, natuur, stikstof en klimaat hebben ook hun weerslag op het buitengebied.

De ontwikkelingen in de landbouwsector vragen om verdere innovatie qua bedrijfsvoering, en aandacht voor het terugdringen van de geproduceerde uitstoot zoals stikstof en methaan. Het ontwikkelen van circulaire en zoveel mogelijk gesloten kringlopen zorgt naar verwachting voor een betere milieubalans.

### 3.1 Strategie gemeente Molenlanden

#### 3.1.1 Kwalitatieve kaders en open normen

Essentieel bij het behouden van de kwaliteit in het buitengebied is het behoud van cultuurhistorie. Dat kan zowel gaan over bebouwing, erven, als ensembles van gebouwen en landschap. Daarnaast is het uitgangspunt om de kwaliteit in het buitengebied te versterken. De gemeente ziet een breed scala aan mogelijkheden voor nieuwe functies in vrijkomende (agrarische) gebouwen. Hiervan is geen limitatieve lijst gemaakt, om zo ruimte te bieden aan innovatieve ideeën.



Bepalende factoren hierin zijn het type bedrijvigheid, de ligging ten opzichte van kwetsbare gebieden en gevoelige functies, de verkeersaantrekkende werking, milieueffecten, geluidhinder, de meerwaarde voor biodiversiteit, energietransitie etc.. Het is dan ook belangrijk dat we met kwalitatieve kaders en open normen werken. Functies worden daarbij toegestaan op grond van kwalitatieve criteria (niet limitatief). Hierdoor is het mogelijk elk initiatief afzonderlijk in overweging te nemen. De unieke eigenschappen van de locatie zijn leidend voor de te bieden ontwikkelingsruimte en gevraagde kwaliteitsverbetering. Maatwerk kan dus ook betekenen dat niet aan een plan wordt meegewerkt, omdat het doel dat we voor ogen hebben juist niet wordt bereikt met uitvoering of andere belangen onevenredig worden geschaad.

### 3.1.2 Nieuwe initiatieven op VAB-locaties

Gemeente Molenlanden staat open voor nieuwe initiatieven en nodigt uit, maar stelt tegelijk ook eisen aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit. Dit in het kader van kwalitatieve kaders en open normen. Het gaat hierbij om het vinden van de balans tussen duurzame (economische) functies en een kwalitatieve leefomgeving. Dit betekent dat we hergebruik - daar waar dit passend is - willen faciliteren en sloop van niet meer bruikbare (bedrijfs)gebouwen stimuleren. Het gaat om meedenken en adviseren in plaats van corrigeren.

*De gemeente neemt een ondersteunende rol aan bij het begeleiden van initiatieven rondom VAB.*

#### 1. Maatwerk

De vragen en concrete verzoeken die de gemeente ontvangt zijn zeer divers van aard en omvang. Elk initiatief is anders en elke eigenaar of potentiële koper heeft andere wensen. Maar ook de locaties waar agrarische bebouwing vrijkomt is zeer divers. Elk erf heeft zijn eigen karakteristiek en kwaliteit. Er is dus behoefte aan maatwerk.

#### 2. Integrale afweging

Het integraal bekijken van initiatieven is erg belangrijk. We kijken dan ook naar het totaalplaatje en de winst die het oplevert op diverse vlakken. De toegevoegde waarde kan bijvoorbeeld ook bestaan uit extra werkgelegenheid, of verbetering van het woon- of leefklimaat door afname van milieucontouren of minder vervoersbewegingen. Kortom, initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke of sociaalmaatschappelijke vitaliteit van het gebied. De Intake- en Omgevingstafel is een instrument dat de gemeente inzet om tot een integrale afweging te komen.

#### 3. Sturen op toegevoegde waarde

We gaan initiatieven niet (alleen) toetsen, maar met de initiatiefnemer zoeken naar de toegevoegde waarde van het initiatief voor ons buitengebied. De centrale vraag is: 'Kan uw plan bijdragen aan de beleidsdoelen of wensen van de gemeenschap?'. Dit betekent dat we actief alternatieven aandragen die hetzelfde beogen op basis van ontwerpprincipes en randvoorwaarden, om zo te komen tot een plan dat past bij onze doelstellingen en een toegevoegde waarde met zich meebrengt.



#### 4. Aspecten om op te sturen

Sloop van oude bebouwing kan bijdragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en aan het behoud van het karakter van het landelijk gebied. Hoofdstuk 3.3 gaat dieper op deze kwestie in. Het toestaan van nieuwe economische functies vormt het meest eenvoudige instrument om sloop te stimuleren. Omdat hergebruik niet overal mogelijk of gewenst is wordt sloop ingezet als verplichting bij het verkrijgen van meer ontwikkelingsruimte. Ofwel: voor wat, hoort wat.

##### 3.1.3 Sturen op kwaliteiten van locaties

Bij het beëindigen van de bedrijvigheid op de ene locaties wordt de mogelijkheid gecreëerd om aan landschappelijke kwaliteit te winnen. Dit kan bijvoorbeeld door het slopen van opstallen en bedrijfsgebouwen. Dit gaat gepaard met de bedrijfsbeëindiging.

De ruimtelijke kwaliteit die op deze locaties wordt gewonnen kan worden ingezet op andere locaties die zich beter lenen om bebouwing toe te voegen, en daarmee minder impact hebben op de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Hiervoor is inzicht nodig. Dit kan worden bewerkstelligd door het in kaart brengen van wenselijke locaties om te bouwen, het aantal sloopmeters en een sloopbank.

*De gemeente neemt een faciliterende rol in bij het versnellen van ontwikkelingen op gewenste locaties.*

##### 3.1.4 Aansluiten bij de behoefte van de agrariër

In praktijk blijken agrariërs die stoppen behoefte te hebben aan het continueren van enkele agrarische activiteiten. Hierbij valt te denken aan het hobbymatig houden van dieren. Als gemeente zien we dat dit kan bijdragen aan de karakteristiek van het landschap. Van belang is dat er heldere grenzen worden gesteld aan hetgeen dat kan worden gezien als het hobbymatig houden van dieren.

*De gemeente neemt een ondersteunende en informerende rol aan bij vragen rondom hobbymatige activiteiten van stoppende agrariërs.*

## 3.2 Nieuwe opgaven kunnen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit

Momenteel spelen nieuwe opgaven mee die een effect hebben op de ruimtelijke beleving van het landschap:

- Versterking biodiversiteit.
- Invulling energietransitie.
- Klimaatadaptieve maatregelen.
- Bodemdaling.
- Recreatief medegebruik.
- Huisvesting specifieke doelgroepen, zoals tijdelijk personeel.



We zetten daarbij in op het vinden van een nieuwe balans met meer mogelijkheden voor nieuwe (economische) functies, in combinatie met de verbetering van de omgevingskwaliteit. Denk hierbij aan koppelkansen voor energietransitie, klimaatadaptatie, herstel van de biodiversiteit, erfbeplantingen, landschapsherstel en landschapsbeleving t.b.v. recreatie. Hierbij wordt gekeken naar het beleid dat er op die thema's is, zoals de RES (regionale energiestrategie) of de Omgevingsvisie.

*De gemeente staat open voor vernieuwende ideeën die bijdragen aan verschillende opgaven die vragen om een veranderende inzet van het buitengebied.*

### 3.3 Oplossingsrichtingen

Het buitengebied van Molenlanden heeft nog steeds een typisch agrarisch karakter wat betreft landgebruik en de aanwezigheid van boerenerven. De insteek is om als gemeente Molenlanden ruimte te bieden voor hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen, gelet op de omvang van vrijkomende bebouwing en behoud van de economische vitaliteit. De mogelijkheden zijn vooral bedoeld als verdienmodel voor het realiseren van sloop van overtollige gebouwen.

Soms blijkt de oplossingsrichting zich niet op het erf af te spelen, maar moet er juist gebiedsbreed worden gekeken. Dan is een proactieve en integrale, gebiedsgerichte aanpak juist zinvoller. Hierbij kan ook een goede mix worden gevonden van gebiedseigen functies en nieuwe functies in het buitengebied. Ook kunnen hierbij andere opgaven worden meegenomen en ontstaan er koppelkansen die de ontwikkeling kansrijker maakt.

| Slopen                                                              | Hergebruik                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| + (indien van toepassing) wordt asbest verwijderd uit het landschap | + er hoeft niet/weinig gesloopt te worden dus kost minder                                       |
| + nieuw gebouw kan worden ingepast in landschap                     | + leegstaande gebouwen worden weer opgeknapt en gebruikt                                        |
| + er kan worden teruggebouwd op een wenselijkere locatie            | - hergebruikmogelijkheden zijn afhankelijk van de leeftijd, het type en de staat van het gebouw |
| - kost meer dan hergebruik                                          | - nieuwe functie is afhankelijk van wat er op die locatie past                                  |

Sloop vormt net zoals herbestemmen een vergelijkbaar grote opgave. Sloop wordt rendabel als er een verdienmodel is of als er subsidies beschikbaar zijn. Ruimte-voor-ruimte kan een passende oplossing zijn, maar kan niet altijd worden toegepast of is niet altijd wenselijk. Daarnaast is grootschalige sloop van vrijkomende agrarische erven niet wenselijk, omdat de ruilverkaveling ook een cultuurhistorisch waardevol systeem is. Het 'wegpoetsen' van het volledige systeem van de ruilverkaveling, zou het 'wegpoetsen' zijn van een deel van de ontwikkeling van de Alblasserwaard. Echter, niet alle bebouwing is de moeite waard om te behouden. Daarom wordt er bij vrijkomende agrarische erven ingezet op sloop van overtollige gebouwen. Dit is een verplichting bij hergebruik. Om gebruik te maken van de mogelijkheden voor hergebruik moet er per saldo sprake zijn van sloop van bebouwing in het buitengebied. Vervangende nieuwbouw is toegestaan, op voorwaarde dat er uiteindelijk sprake is van een vermindering van de hoeveelheid bebouwing. De voorwaarde van sloop betreft niet alleen de eigen locatie. Het kan ook gaan om een andere locatie in ons buitengebied.



### 3.3.1 Sloop en hergebruik

Uitgangspunten bij sloop en hergebruik zijn achtereenvolgens:

- Er moet sprake zijn van een agrarische onderneming of een agrarische onderneming die recent gestopt is.
- Om het agrarisch karakter van het buitengebied te behouden en om woningbouw zo veel als mogelijk in en nabij de kernen te realiseren, wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van de ruimte-voor-ruimte-woningen aan ruilverkavelingswegen. Er wordt proactief gezocht naar meer geschikte locaties, zoals in of nabij een kern of in een bestaand lint. Niet altijd zullen hiervoor mogelijkheden worden gevonden, waardoor de mogelijkheid van ruimte-voor-ruimte-woningen op het voormalig agrarisch perceel verder wordt onderzocht.
- Initiatiefnemers moeten aantonen welke bijdrage aan de kwaliteiten van het buitengebied de door hen gewenste ontwikkeling levert. Tevens moet inzichtelijk zijn dat de leefbaarheid en het daarvoor benodigde voorzieningenniveau in de kernen niet wordt verstoord.
- Invloed op omwonenden: Een goede dialoog over het plan met de buurt vinden wij van groot belang om begrip en draagvlak te creëren en om informatie op te halen, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. (Wat precies valt onder 'omwonenden' is afhankelijk van de situatie en de specifieke ontwikkeling. Maar het moet in ieder geval de buurpercelen betreffen die gevolgen kunnen ondervinden van het initiatief). Een verslag van deze dialoog, waarin wordt weergegeven met wie en op welke wijze deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de eventuele invloed is geweest op de nadere uitwerking van de plannen, dient onderdeel te zijn van de in te dienen aanvraag. De initiatiefnemer geeft daarbij inzicht in hoe hij met de wensen uit de omgeving rekening houdt. Het betekent niet dat de omgevingsdialoog tot overeenstemming moet leiden, maar wel dat in een vroeg stadium de initiatiefnemer kennis neemt van wensen en gedachten bij de burens en daar zo mogelijk rekening mee houdt.
- Situering van het bouwvlak is niet bepalend. De mogelijkheden voor herontwikkeling zijn in het bestemmingsplan meestal beperkt tot aangegeven bouwvlakken. Die beperking kan worden losgelaten in het belang van een kwaliteitsslag. Niet de vorm van het bouwvlak is bepalend, maar de mate waarin de omgevingskwaliteit kan worden versterkt. Het geheel moet wel een omvang en uitstraling hebben dat in grote lijnen overeenkomt met de omvang van een agrarisch erf.

Nu sloopeisen belangrijk worden voor hergebruik, is het van belang daarvoor richtlijnen te ontwikkelen. Ook kan hierbij de sanering van asbest (bijvoorbeeld minder sloop indien ook asbest wordt gesaneerd) worden betrokken. Wanneer bestaande bebouwing niet bruikbaar is voor de nieuwe functie, is sloop en nieuwbouw mogelijk. De nieuwbouw moet passend zijn in het gebied en een vermindering van de hoeveelheid bebouwing te betekenen, in  $m^3$  en in  $m^2$ . Duurzaamheid is een aspect dat een belangrijke rol speelt bij het maken van een integrale afweging over een nieuwe functie. Een nieuwe functie moet een duurzame ontwikkeling zijn. Zo moet een nieuwe functie economisch voldoende haalbaar zijn.

- Bij een herontwikkeling naar 'wonen' is de voormalige provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling het uitgangspunt. Deze regeling heeft als uitgangspunt dat tenminste 1.000  $m^2$  agrarische bebouwing moeten worden gesloopt om een woning te kunnen realiseren. Per saldo staat de verbetering van de ruimtelijke



kwaliteit voorop. Het verzoek tot een kleinere woning voor minder meters of bijeengeraapte sloopmeters door de initiatiefnemers op verschillende locaties is niet wenselijk.

*Tenminste 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing wordt gesloopt om een woning te kunnen realiseren.*

- De ruilverkavelingslinten of cultuurhistorische linten zijn in sommige gevallen niet of niet goed geschikt voor een herontwikkeling naar wonen. Het is dan mogelijk om in overleg met de betrokken gemeente(n) te bekijken of de compensatiewoning elders kan worden gerealiseerd. Overleg vroegtijdig met de gemeente over de alternatieve locatie, is hierbij het advies. Een voorwaarde is dat de twee locaties per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekenen en dat de wijziging van de twee locaties tegelijkertijd, in één bestemmingsplan wordt vastgelegd.
- Een nieuwe functie of ontwikkeling moet passen binnen het agrarisch karakter van het landschap.  
Het bestaande (feitelijke) erf en de bestaande bebouwing zijn hierbij het uitgangspunt. Het erf en de hoeveelheid (oppervlakte)bebouwing wordt niet vergroot. Overtollige verharding kan worden verwijderd en het erf wordt landschappelijk goed ingepast. Een nieuwe functie dient inpandig plaats te vinden. Buitenopslag is niet toegestaan en het parkeren van voertuigen moet inpandig, maar in ieder geval uit het zicht. De omliggende wegen moeten geschikt zijn om de (eventuele) extra verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe functie aan te kunnen. Zowel de aard van de verkeersbewegingen als het aantal.
- Voor ruimte-voor-ruimte-regelingen zijn slooplocaties en ontwikkellocaties nodig om tegen elkaar uit te wisselen. Het is van belang dat overtollige sloopmeters worden geregistreerd om elders te kunnen inzetten. Deze meters kunnen worden ingezet op een locatie van een initiatiefnemer, maar ook op locaties die wij als gemeente aanwijzen. De uitdaging is om vraag en aanbod met elkaar in contact te brengen en op elkaar aan te laten sluiten. Dat is precies wat de sloopbank doet.

*Als gemeente faciliteren we in een sloopbank, zorgen we voor de registratie van sloopmeters en wijzigen waar mogelijk locaties aan om te ruimte-voor-ruimte-regelingen toe te passen*

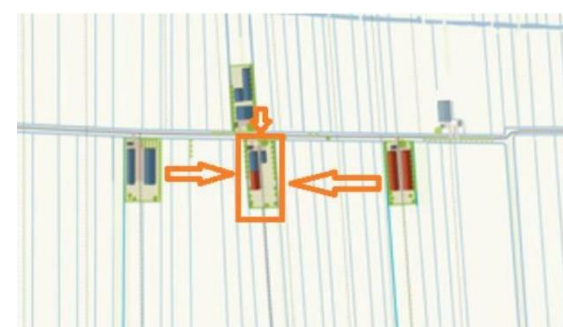
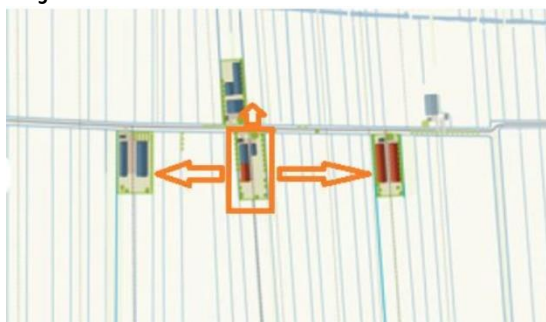




### 3.3.2 Kaders voor herbestemmen

Bij herbestemmen dient vooraf nagedacht te worden over de effecten die het met zich mee kan brengen. Kaders en aandachtspunten zijn:

- Een nieuwe functie of nieuwe ontwikkeling mag **geen belemmering** voor omliggende agrarische bedrijven of andere omliggende functies met zich mee brengen. Dat geldt zowel voor de huidige bedrijfsvoering als voor de planologische uitbreidingsruimte die een agrarisch bedrijf eventueel heeft. Om inzicht te krijgen in het mogelijke toekomstperspectief van omliggende agrarische bedrijven of andere omliggende functies dient een initiatiefnemer de 'omgevingsdialoog' aan te gaan. Uit de gesprekken zal meer inzicht kunnen worden verkregen in de toekomstperspectieven van de omliggende functies. In het uiteindelijk plan moet de initiatiefnemer aangeven hoe met de belangen van deze functies wordt omgegaan.



Door voldoende afstand te houden kan worden voorkomen dat een nieuwe functie een belemmering is. Maar ook door de functie aan te passen of het agrarisch bouwvlak van een naastgelegen bedrijf (in overleg uiteraard) aan te passen.

Het omgekeerde ook: een nieuwe functie of ontwikkeling kan alleen worden toegestaan als de functie of ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar is. Dit houdt in dat de nieuwe functie geen milieuhinder mag ondervinden van omliggende agrarische bedrijven of andere functies.

- Het voorkomen van de uitholling van de kwaliteit van de dorpen ten gunste van de ontwikkelingsruimte in het buitengebied is een uitgangspunt. Voorkomen moet worden dat de verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied ten koste gaan van de kwaliteit, leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de dorpen en buurtschappen. Nieuwe functies moeten het voorzieningenniveau in de kernen niet ondermijnen.
- De hoeveelheid aanwezige bedrijfsgebouwen op een erf kan dermate groot zijn dat hergebruik door niet-agrarische functies leidt tot extra neveneffecten die niet passend zijn in het buitengebied, zoals:
  - i. verkeersaantrekkende werking op de soms smalle landbouwwegen;
  - ii. extra opslag van grote machines op het erf die qua beeldkwaliteit niet passen in een agrarische omgeving;
  - iii. nieuwe functies die botsen met de uitoefening van omliggende agrarische functies, zoals geluids- of geurhinder;
  - iv. het laten voortbestaan van de grote hoeveelheid bebouwing op sommige erven, waardoor de gewenste ontstening van het buitengebied niet plaatsvindt.
- Een aandachtspunt is de verzadiging van de markt met functies zoals statistische opslag voor bijvoorbeeld caravans.



- De vestiging van nieuwe functies op VAB-locaties is ook afhankelijk van de locatie zelf, dichtbij een kern kan aantrekkelijker zijn dan verder weg in het buitengebied.
- Het systeem van ruilverkavelingswegen met daaraan de rationeel ingerichte ruilverkavelingsboerderijen is een belangrijk kenmerk van het Molenlandse landschap. Het is echter geen voorwaarde dat een VAB-locatie als erf in stand wordt gehouden en herbestemd. Een VAB-locatie saneren leidt tot ontstening (op die locatie) en biedt de mogelijkheid om op een andere, meer passende locatie een nieuwe ontwikkeling toe te staan. De belangrijkste vraag hierbij is of de ruimtelijke kwaliteit per saldo voldoende is. Met name wanneer de wens is om na sloop een of meerdere woningen te realiseren, wordt aangestuurd op een alternatieve locatie in of nabij een kern.

### 3.4 Doelen voor omgevingskwaliteit

Uitgangspunt van deze VAB-notitie is een bijdrage te leveren aan een vitaal buitengebied en aan de versterking van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. Die versterking kan bijvoorbeeld bestaan uit het slopen van overtollige gebouwen, sanering van asbestdaken, landschappelijke inpassing, aanleg van recreatieve routes en het versterken van de biodiversiteit. Onderstaand wordt een verkenning gegeven hoe het VAB-beleid verder kan worden ontwikkeld richting de praktijk in de gemeente. Door ook het afwegingskader en de proceswijzer in deze notitie te benoemen ontstaat er een meer volledig beeld.

#### 3.4.1 Bijdrage aan de omgevingskwaliteit

De geleverde tegenprestatie moet in verhouding staan tot de gewenste planologische verandering (bestemmingswinst). In de voormalige ruimte-voor-ruimte-regeling is reeds uitgewerkt wanneer de tegenprestatie in verhouding staat tot de gewenste planologische verandering. De ruimte-voor-ruimte-regeling is daarom een uitgangspunt om te bepalen of er voldoende tegenprestatie wordt geleverd. Daarbij wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van de ruimte-voor-ruimte-woning aan een ruilverkavelingslint en wordt gezocht naar meer geschikte locaties, zoals in of nabij een kern of in een bestaand lint. Bij de tegenprestatie kan de initiatiefnemer gebruik maken van koppelkansen, zoals beschreven in hoofdstuk 3.2, om de waarde van de tegenprestatie te verhogen. De initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid om de vereiste kwaliteitsverbetering te realiseren.

#### 3.4.2 Landschappelijke inpassing

Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw- en inrichtingsplan te maken, inclusief landschapsinrichtingsplan, dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap. In sommige gevallen is het niet of onvoldoende mogelijk om voldoende kwaliteit op de locatie zelf te realiseren. De initiatiefnemer kan een andere locatie aandragen om dit wel te realiseren. Voor de versterking van de omgevingskwaliteit streeft de gemeente ook naar een duurzame ontwikkeling en zo mogelijk een ontwikkeling waarbij energieneutraal kan worden gewerkt.

