

STALLEN: Circulair behouden of Circulair slopen



Rob van Arkel



Mat Crijns

VOORBEELDEN VAN HERGEBRUIK

Het aantal mogelijkheden om voormalige bedrijfsgebouwen en stallen te hergebruiken, is schier onbegrensd. Enkele veel gekozen mogelijkheden zijn:

- Atelier
- Ambachtelijke werkplaats
- Zorgboerderij
- Kamperen bij de boer
- Kantoor
- Winkel voor (streek-)producten
- Kinderopvang

Het aantal landbouwbedrijven neemt nog steeds af in Nederland. Dat zal met de stikstofcrisis alleen nog maar sneller gaan. Dagelijks stoppen bedrijven, en komen bedrijfsgebouwen leeg te staan. Agrariërs of anderen hebben vaak nog wel plannen om daar andere economische activiteiten te ontplooiën. In een circulaire economie is dat ook veel logischer dan afbreken. Maar het blijkt specialistenwerk om een stal daadwerkelijk om te bouwen tot kantoor, timmerplaats of kinderdagverblijf.

Schaalvergroting is de belangrijkste reden voor steeds meer leegstaande stallen en andere bedrijfsgebouwen: de agrarische grond wordt bij schaalvergroting wel overgenomen, maar de stallen en woning doorgaans niet. Dat leidt tot maatschappelijke problemen als verloedering van het landschap, bodemvervuiling (asbest die in de bodem kan komen) en ondermijning. Zeker in de zuidelijke provincies worden lege stallen maar al te vaak gebruikt ('gehuurd') door criminelen als locatie voor drugsproductie.

VAN OUDE NAAR NIEUWE STAL

Een mogelijke 'circulaire' oplossing is om de stallen te slopen en met het materiaal elders weer een stal te bouwen. Een aantal initiatieven is al bezig om zo de bouw van nieuwe stallen op z'n minst wat minder belastend voor het milieu te maken. Het biedt bovendien een oplossing voor de oude stallen. De Regio Foodvalley en Regio Amersfoort werken bijvoorbeeld samen om in de beide regio's vraag en aanbod op elkaar af te gaan stemmen.

Rob van Arkel is programmamanager Vrijkomende agrarische bebouwing bij de twee regio's. Onder dat programma valt het project Circulaire toekomst van agrarische bebouwing. Van Arkel: "Van de stallen die nu worden gesloopt verlaten potentiële bouwmaterialen- en grondstoffen nu meestal lineair de keten waardoor nieuwe materialen geproduceerd moeten worden met een hoge CO₂-uitstoot. Bij daadwerkelijke sloop vindt op dit moment voor de vrijkomende materialen downcycling plaats. Materialen krijgen een minder waardevolle positie. Anderzijds worden, in strijd met de ambitie van de Rijksoverheid om in 2030 voor 50 procent circulair te zijn, veel nieuwe ('virgin') materialen gebruikt voor uitbreiding van agrarisch vastgoed. De materiaal- en grondstoffenketen is niet gesloten. Terwijl een voorraad materialen aanwezig is in de regio, worden veel nieuwe materialen geproduceerd en getransporteerd van uit de hele wereld. Realistisch hergebruik draagt bij aan verminderen van de uitstoot en van de opwarming van de aarde."

NIEUWE FUNCTIE

In de wereld van de vrijkomende agrarische bebouwing is deze aanpak nog niet erg gangbaar. Daar is het voorlopig nog de uitdaging om een passende functie te vinden voor de huidige vrijgekomen bebouwing. Rentmeester NVR Mat Crijns heeft het tot zijn specialiteit gemaakt om met stoppende agrariërs te zoeken naar nieuwe mogelijkheden voor hun oude stallen en bedrijfsgebouwen. "Een agrariër die wil stoppen blijft zitten met zijn gebouwen en komt dan vaak bij ons kantoor met een idee. Dan is een eerste waarschuwing altijd op z'n plaats: dit gaat veel tijd en energie kosten. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig, het bedrijf moet formeel beëindigd worden met alle fiscale aspecten van dien en het plan voor een nieuw verdienmodel moet worden uitgewerkt. Verwachtingsmanagement is in deze fase heel belangrijk. Wat past bij de ondernemer? Wat past in de omgeving?"

Wat past bij de overheden? En er moet ook geld verdiend worden. Iemand die in een gebied zit met heel veel varkenshouderijen en iets met recreatie wil gaan doen, moet je er op wijzen dat dit niet zo slim is. Als de gemeente daar al geen stokje voor steekt, want dat is de volgende stap: zorgen dat je de gemeente mee krijgt. Mijn ervaring is dat de meeste gemeenten in principe wel willen meewerken, maar wel regels hebben. En die verschillen behoorlijk per gemeente. Sommige zijn heel ruimhartig, anderen vinden dat functies die ook maar een beetje industrieel zijn, bijvoorbeeld een timmerwerkplaats, thuis horen op het lokale bedrijventerrein. Meestal gaat het bij de regels om de hoeveelheid vierkante meters die is toegestaan per functie. Je mag zoveel meters stal laten staan en daar mag zoveel vierkante meter ambachtelijke bedrijvigheid in of zoveel meter kantoorfunctie."

En tot slot kan een stal nog wel eens minder praktisch te zijn voor een nieuwe functie dan de agrariër wel gedacht of gehoopt had. Een varkensstal met vele betonnen compartimenten en een asbestdak ombouwen is lastig en duur. "Asbestsanering is bijna altijd nodig. Maar je hoeft natuurlijk ook niet alle gebouwen te behouden. Vaak mag je ook niet alles behouden van de gemeente, maar heb je aan een enkel goed gebouw al genoeg voor de nieuwe functie."

