



Raadsvoorstel

Datum vergadering: 5 juni 2025
Agendapunt: 10
Onderwerp: Kwaliteitsfonds buitengebied
Vaststellen van de 7^e begrotingswijziging 2025
Portefeuillehouder: wethouder Edwin Daandels

Heesch, 22 april 2025

Inleiding

Veel agrarische bedrijven stoppen of veranderen van functie. Daarbij komt een grote oppervlakte aan stallen vrij. Niet al deze gebouwen kunnen worden hergebruikt. Leegstand kan grote gevolgen hebben voor de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Om sloop van vrijkomende bebouwing te stimuleren kan een kwaliteitsfonds worden ingesteld.

Voorstel

1. Een revolverend fonds in te stellen van € 2.000.000 om sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te kunnen subsidiëren;
2. Het budget van € 2.000.000 ten laste te brengen van het in de begroting 2025 beschikbare budget Strategische grondaankopen van € 5.000.000;
3. De beleidsregel Ruimte voor Ruimte Bernheze 2021 in te trekken.

Argumenten

1.1 Onze gemeente kent een grote sloopgave.

Door de Wageningen Universiteit is onderzoek gedaan naar de leegstand van agrarische bebouwing in Noord-Brabant. De verwachting is dat in de periode 2020 – 2035 in totaal 75 tot 100 bedrijven in onze gemeente gaan stoppen, waarbij 200.000 tot 300.000 m² aan bebouwing vrijkomt. Uitgaande van 50% herbestemming en 50% sloop betekent dit tot aan 2035 een sloopopgave van 100.000 tot 150.000 m². Naast ruimtelijke kwaliteitsverbetering is ook het voorkomen van ongewenst gebruik van leegstaande gebouwen belangrijk.

1.2 Zonder voorfinanciering vindt nauwelijks sloop plaats van vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Uit de praktijk blijkt dat ondernemers terughoudend zijn ten aanzien van sloop. De redenen hiervoor zijn meerledig: de stallen vertegenwoordigen nog een waarde, voorfinanciering kost geld en er is geen nieuw verdienmodel. Daar waar wel sloop plaats heeft gevonden, is veelal gebruik gemaakt van saneringsregelingen. De kracht van deze regelingen was het feit dat sloop voorgefinancierd werd. In onze gemeente komen agrarisch ondernemers beperkt in aanmerking voor deze regelingen. Hierdoor is er behoefte aan een regeling waarbij stoppende (agrarische) bedrijven overgaan tot sloop van overtollige gebouwen.

1.3 Het fonds kan gevoed worden door de verkoop van planologische uitbreidingsruimte aan derden.

Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen hebben vaak behoefte aan extra (planologische) uitbreidingsruimte op bestaande bouwpercelen. Die extra uitbreidingsruimte is uitsluitend te verkrijgen in combinatie met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied, bestaande uit een sloop van overtollige bebouwing. Indien een aanvrager zelf niet kan voorzien in de vereiste sloop kan de

gemeente deze verplichting overnemen. In dat geval wordt de vereiste sloop gecompenseerd door een storting in het kwaliteitsfonds. Die storting gebruikt de gemeente vervolgens om elders sloop te subsidiëren.

1.4 Er wordt gewerkt met een vast bedrag voor de aankoop en verkoop van sloopmeters.

Voor de hoogte van de sloopvergoeding per m² worden de bedragen gehanteerd zoals genoemd in de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Op dit moment bedraagt de vergoeding €42/m² gesloopt gebouw.

Sloopmeters worden dus aangekocht tegen €42/m². Sloopmeters worden ook verkocht tegen €42/m². Er is bij verkoop echter een afroaming van toepassing, zie 1.5.

1.5 Doordat gewerkt wordt met een afrotingspercentage leidt de regeling tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Als een initiatiefnemer een storting in het kwaliteitsfonds doet om zo extra uitbreidingsruimte te verkrijgen vindt een afroaming plaats. Bijvoorbeeld: In de Groene Zone moet betaald worden voor 3 gesloopte m² om 1 m² te mogen bouwen. In het mixgebied is die verhouding 1:2. Zo zorgen we voor ontstening van het buitengebied.

2.1 Het budget strategische grondaankopen dient hetzelfde doel van gebiedsontwikkeling

Het doel van het strategische grondbeleid is om gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Met het voorgestelde revolving fund leveren wij eveneens een bijdrage aan gewenste gebiedsontwikkeling. Het is daarom verdedigbaar om een deel van die gelden in te zetten voor het revolving fund. De verwachting is daarbij dat de aankopen van niet grondexploitatie gebonden grondaankopen de komende jaren beperkt zijn. Hierdoor is niet de volledige € 5.000.000,- benodigd voor strategische grondaankopen.

3.1 Deze beleidsregel is achterhaald en wordt vervangen door het kwaliteitsfonds.

De provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is beëindigd. Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied kan vanaf nu alleen nog worden gebaseerd op de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Als een initiatiefnemer zelf niet kan voorzien in de noodzakelijke tegenprestatie in omgevingskwaliteit, dan is er de mogelijkheid om een bijdrage te storten in een gemeentelijk fonds. Het kwaliteitsfonds voorziet hierin. De oude beleidsregel kan daarmee vervallen.

Risico's

1.1 Verkoop vanuit fonds > aankoop sloopmeters

Als er meer sloopmeters worden verkocht vanuit het kwaliteitsfonds zonder dat hier de sloop van feitelijke sloopmeters tegenover staat. Dan is sprake van de verkoop van fictieve sloopmeters (betaalplanologie). De gemeente is dus gehouden aan haar inspanningsverplichting om elders in het landelijke gebied te komen tot een kwaliteitsverbetering (aankoop sloopmeters).

1.2 Aankoop vanuit fonds > verkoop sloopmeters

Als er meer sloopmeters worden aangekocht en minder/geen sloopmeters worden verkocht, wordt het investeringsbedrag niet (volledig) terugverdiend. In dat geval stagneert het revolving kwaliteitsfonds en vloeit het startkapitaal niet of onvoldoende terug in het kwaliteitsfonds. Mocht dit risico zich in de toekomst voordoen dan zal dit incidenteel ruimte in de begroting vragen.

1.3 Betaalplanologie

Toestemming voor het verrichten van activiteiten is niet te koop. Oftewel een bestuursorgaan mag het creëren van (bouw) mogelijkheden niet afhankelijk stellen van de kostenbijdrage. Betaalplanologie is in relatie tot de subsidieregeling kwaliteitsfonds niet aan de orde. De vereiste tegenprestatie bij het bieden van uitbreidingsruimte betreft uitsluitend een kwalitatieve tegenprestatie in de vorm van sloop.

Kosten en dekking

Bij vaststelling van de begroting 2025 is, o.b.v. de Nota grondbeleid 2024-2027, door de gemeenteraad een budget van € 5.000.000 beschikbaar gesteld voor het verwerven van gronden voor het realiseren van haar doelen op het gebied van o.a. woningbouw, bedrijventerreinen, energietransitie en natuur. We stellen voor een bedrag van € 2.000.000 af te zonderen voor het instellen van een revolverend fonds om sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te kunnen subsidiëren.

Vervolg

Na instemming van de gemeenteraad zal het college de subsidieregeling openstellen. Bedrijven die willen slopen kunnen zich vanaf dan melden om in aanmerking te komen voor een sloopvergoeding. Ook initiatiefnemers van ruimtelijke plannen die extra planologische uitbreidingsruimte nodig hebben kunnen zich dan melden.

Evaluatie

De regeling wordt jaarlijks geëvalueerd. Tussentijds monitoren we het gebruik en de voortgang.

Bijlage(n):

- Raadsbesluit
- Notitie kwaliteitsfonds

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester