Molenlanden

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Beantwoording technische vragen CDA – VAB-beleid
Datum	:	9 januari 2024
Zaaknummer	:	1198062
Portefeuillehouder	:	Jan Lock en Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Sjoerd Raemaekers en Rens Verberkt

Beste De Jong,

Op 3 januari 2024 stelde u technische vragen. Via deze raadsinformatiebrief worden uw vragen beantwoord.

Toelichting:
Vanwege het feit dat fracties bij de behandeling van de actualisatie van het VAB-beleid in eerste termijn slechts 2 minuten spreektijd krijgen, willen we met het stellen van onderstaande schriftelijke vragen vooraf verhelderen, zodat we binnen deze spreektijd kunnen blijven.

Vraag 1.
Uit de evaluatie leiden wij af, dat u behoefte heeft aan een meer eenduidige en beleidsmatige aanpak van het VAB-beleid.

Is deze veronderstelling juist? Is het huidige beleid te ver opgerekt waardoor we nu strakkere kaders moeten vaststellen? Als dat zo is: hoe heeft die rek in de beleidsuitwerking dan kunnen ontstaan?

Antwoord
Er is langzaam rek ontstaan doordat er in sommige gevallen bij minder sloopmeters ruimte is geboden voor kleinere woningen. De ruimtelijke kwaliteitswinst die hiermee wordt gemaakt is beperkt en door de vergunningsvrije bouwmogelijkheden zelfs verwaarloosbaar. Ook zijn er gevallen waarbij kuilplaten, verharding en/of sleufslilo's zijn meegeteld. Bij nieuwe initiatieven wordt soms verwezen naar deze gevallen. Door één duidelijke lijn te hanteren (1.000 m² sloop) en een sloopbank met sloopregister op te richten wordt er weer teruggevallen op een eenduidig kader. Positief hierbij is dat wanneer er bijvoorbeeld 1.200 m² wordt gesloopt de restmeters kunnen worden verhandeld. Dat geldt ook die gevallen die de 1.000 m² niet halen: meters sloop gaan niet meer verloren, zoals in het oude beleid wel het geval was. In dat geval kunnen er ook sloopmeters bijgekocht worden.

Vraag 2.
Als een agrarisch bouwblok planologisch moet worden gesaneerd, moet er een evenwicht gevonden worden tussen het 'beleid' dat de gemeenteraad vaststelt en het 'maatwerk' dat een

ambtenaar moet toepassen in de onderhavige casus. *Gaat de balans na vaststelling van dit raadsvoorstel meer naar 'beleid' of meer naar 'maatwerk'? Kunt u dit toelichten?*

Antwoord
Maatwerk blijft mogelijk. De concrete uitwerking hiervan zal door het college verder worden uitgewerkt. De zwaarte komt te liggen op het eenduidige beleid. Het uitgangspunt blijft dat er ten minste 1.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt zal moeten worden om een woning (elders) te kunnen realiseren. Er is gekozen voor een eenduidige lijn om (gevoel van) willekeur en scheefgroei te voorkomen.

Het bijkopen van de sloopmeters wordt door de gemeente gefaciliteerd door een 'sloopmeterbank' en een 'sloopregister' op te zetten. Hiermee kunnen er altijd meters beschikbaar zijn om een tekort aan te vullen.

Vraag 3.
In het nieuwe 'maatwerk' is het niet meer de vraag WAT je voor je sloopmeters terugkrijgt, maar WAAR je dat terugkrijgt. De grondgedachte van het VAB-beleid is, dat het bestemmingsplanrecht van de gemeenteraad tot waardevermeerdering van grond zal leiden, waarmee de eigenaar gecompenseerd wordt voor de sloopverplichting die hij met de gemeenteraad aangaat.

Als de compensatiegrond niet dezelfde eigenaar heeft als het te saneren agrarisch bouwblok, lopen we dan het risico dat het VAB-beleid in de praktijk niet uitvoerbaar blijkt te zijn? Zouden we niet als gemeente daarom positie in compensatiegrond moeten nemen VOORDAT we ons bestemmingsplanrecht toepassen ten behoeve van agrariërs die tot sanering willen overgaan?

Antwoord
In het beleid zit de waarde in de sloopmeters. Als geschikte compensatiegrond niet voorhanden is zal de initiatiefnemer op zoek kunnen gaan naar geschikte en betaalbare gronden. De gronden hebben zonder compensatie niet meer waarde voor de eigenaar van de gronden. Ook is er een mogelijkheid om alle meters aan de sloopbank te 'verkopen'. De markt zal bepalen wat de waarde van een sloopmeter zal zijn. Mogelijk is dit laatste ook lucratief voor een derde om een vrijstaande woning in het buitengebied te realiseren.

Vraag 4.
Silo's, erfverharding en laagwaardigere bouwwerken tellen niet meer mee in de sloopmeters.

Hoe groot is het risico dat dergelijke objecten bij sanering niet zullen worden gesloopt, en onder het overgangsrecht blijven staan / gebruikt blijven worden?

Antwoord
Bij VAB-vraagstukken gaat het per definitie om volledige bedrijfsbeëindiging. Alle verharding en andere bouwwerken die enkel noodzakelijk zijn voor bedrijfsvoering zullen moeten worden gesaneerd.

Vraag 5.

In paragraaf 1.4. van het VAB-beleid geeft u aan wat de definitie is van VAB. Helder is dat het gaat om een bestemmingsvlak dat bestemd is als 'Agrarisch-bouwvlak'.

Wat moet er gebeuren met de bedrijfswoning, waarvan er vrijwel altijd één, soms twee, in dat bouwvlak staan? Moet die woning ook gesaneerd worden, en gecompenseerd tegen de rand van het dorp, of mag die blijven staan als burgerwoning? En als die mag blijven staan: wat is er dan op tegen om naast die woning één of enkele compensatiewoningen te realiseren?

Antwoord
Het saneren van een bedrijfswoning is niet noodzakelijk. De bedrijfswoning op een VAB-locatie kan na bedrijfsbeëindiging en sanering altijd (mits dit milieukundig kan) worden omgezet naar een burgerwoning. Per 1.000 m² aan opstallen kan één extra woning worden opgericht. Per geval kan worden bezien of de locatie geschikt is voor compensatie op de locatie. Hiervoor kan het VAB-loket worden benaderd of een principeverzoek worden ingediend.

Vraag 6.
In paragraaf 1.6. van het VAB-beleid schrijft u (citaat): 'dat het VAB-beleid niet in plaats komt van geldende ruimtelijke plannen. Het Omgevingsplan is en blijft het geldende juridisch bindende kader voor ruimtelijke ontwikkelingen'.

Een Omgevingsplan hebben we nog niet. Ergens tussen nu en 2031 moeten de Omgevingsplannen over de gehele gemeente worden ingevoerd. Tot de vaststelling van het Omgevingsplan is nog het oude bestemmingsplan het bindende kader. De Bestemmingsplannen Buitengebied zijn bestemmingsplannen die nog door onze rechtsvoorgangers (vóór 1 januari 2019) zijn vastgesteld.

Betekent dit dat voorlopig op agrarische bouwblokken nog steeds de oude regeling houden, en dat in nieuwe gevallen het gelijkheidsbeginsel van toepassing blijft, waardoor nieuwe gevallen op dezelfde wijze als de gevallen uit het verleden moeten worden behandeld?

Antwoord
Op 1 januari jl. zijn al onze bestemmingsplannen van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Na vaststelling van het VAB-beleid wordt dit het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. De nadere uitwerking van onderdelen, zoals het 'Sloopregister', de 'Sloopbank' en de definitie van 'sloopmeters' moet nog plaatsvinden. Wanneer dit deze onderdelen over de uitvoeringzijn uitgewerkt en door het college worden vastgesteld zal dit worden opgenomen als bouwsteen in ons Omgevingsplan. Hierover wordt uw raad nog nader geïnformeerd.

Vraag 7.
In paragraaf 3.1.1. van het VAB-beleid schrijft u (citaat): '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.

In de plankaart van de ruimtelijke ordening bestaan verschillende kleuren. Een agrarisch bouwblok is lichtgroen (agrarisch). Als die kleur niet meer gewenst is, en geel (wonen) ook niet: blijft dan rood (bedrijf) over? Gaan we met de vaststelling van paragraaf 3.1.1. als gemeenteraad het oprichten van bedrijventerreintjes in de polder tot beleid verheffen?

Antwoord
Deze paragraaf is ongewijzigd ten opzichte van het vigerende beleid uit 2020 (paragraaf 3.1 onder 1, pagina 8). Hiermee wordt beoogd om in bepaalde gevallen de mogelijkheid te houden om VAB-locaties een andere invulling te geven dan wonen. Hierbij kan naast in het buitengebied passende bedrijvigheid ook worden gedacht aan een maatschappelijk invulling. Dit maatwerk zal ook in het geactualiseerde beleid mogelijk blijven. Het uitgangspunt blijft het omzetten naar woningen en de sloopregeling.

Vraag 8.
In paragraaf 3.1.4. van het VAB-beleid schrijft u: 'In praktijk blijken agrariërs 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'.

Bent u het met ons eens dat, een agrariër die geen agrariër meer is, gewoon een burger is? En als een burger die aan een ruilverkavelingsweg woont een schuur mag bouwen voor hobbyvee, waarom mag een burger die in de lint bebouwing woont met uitzicht over de polder dat dan niet.

Antwoord
Het college is momenteel bezig met het ontwikkelen van beleid voor het hobbymatig houden van dieren. Dit zal niet alleen voor voormalige agrariërs gelden, maar ook voor bewoners in het buitengebied of aan de dorpsrand. In deze 'bouwsteen' worden uitgangspunten opgenomen waaronder een definitie, aantallen te houden dieren en eventuele mogelijkheden voor schuilgelegenheden, schuren en of paardenbakken. Hierover wordt u nog nader geïnformeerd.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Leon Anink Theo Segers

CC: de leden van de gemeenteraad Molenlanden