



Structuurvisie

Bovenplanse sloopbonusregeling
buitengebied

Gemeente Berkelland

Structuurvisie

Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied

Gemeente Berkelland

Inhoud : Visiedocument en besluitvlak

IDN-nummer : NL.IMRO.1859.SVBKL20170001-0100

Projectnummer : 128-010

Profitmanagernummer : P179277

Opdrachtgever : Gemeente Berkelland

Opsteller : ir. G. Willems

Status : Vastgesteld

Datum : 14 november 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
Tel: 024-3224579
Fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
1.1. Doel	1
1.2. Status	1
1.3. Leeswijzer	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2.1. Gebiedskarakteristiek	3
2.2. Trends	4
3. BELEIDSKADER.....	6
3.1. Omgevingsvisie Gelderland	6
3.2. Regionotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'	8
3.3. Structuurvisie Berkelland 2025.....	8
3.4. Bestemmingsplan Buitengebied	9
4. BOVENPLANSE SLOOPBONUSREGELING	12
4.1. Aanleiding	12
4.2. Uitgangspunten bovenplanse sloopbonusregeling	13
4.3. Wettelijke kader	15
5. GEMEENTELIJKE SUBSIDIEREGELING.....	18
6. PROCEDURE	21
BIJLAGEN	22
Bijlage 1: Onderbouwing financiële bijdrage	
Bijlage 2: Ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebieden.....	

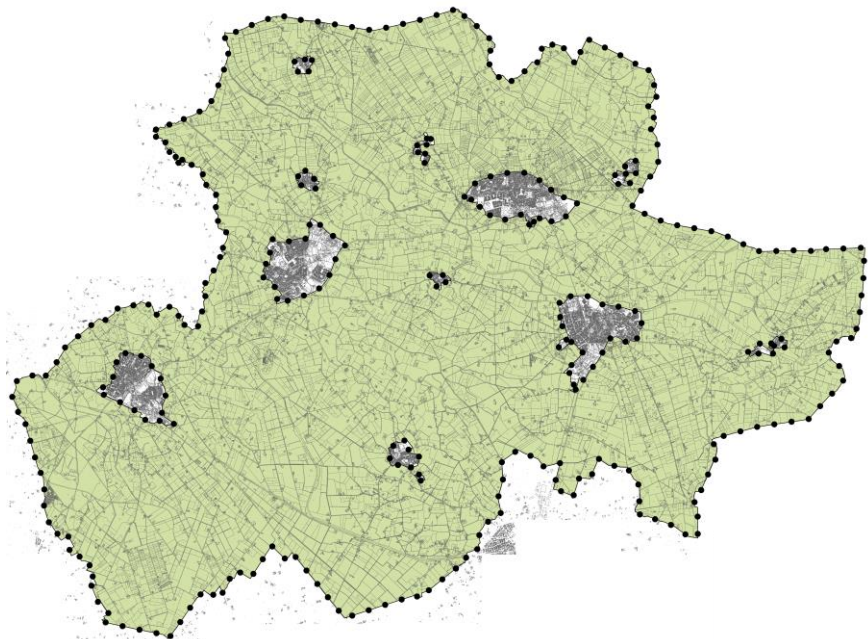
1. INLEIDING

1.1. Doel

De gemeente Berkelland streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Met deze thematische structuurvisie wordt beoogd een gemeentelijke bovenplanse sloopbonusregeling te faciliteren, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Met een bovenplanse sloopbonusregeling kan sloop van overvloedige bebouwing worden gestimuleerd, waarmee wordt bijgedragen aan ontstening en voorkomen c.q. tegengaan van verrommeling in het buitengebied van de gemeente. De toegestane 'rode' ontwikkeling gaat gepaard met een zodanige kwaliteitsimpuls elders, dat per saldo sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze visie beschrijft een beleidsmatige verantwoording voor het instellen van de voorgestane bovenplanse sloopbonusregeling, waarmee de gemeente een planologisch-juridische basis wordt geboden om voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen een financiële bijdrage te kunnen vereisen.

1.2. Status

Deze beleidsnotitie dient aangemerkt te worden als een Structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente. Deze visie betreft geen integrale visie, maar een thematische visie gericht op de instelling van een bovenplanse sloopbonusregeling in het buitengebied. Het plangebied betreft het gehele buitengebied van de gemeente. Dit betreft de gehele gemeente met uitzondering van de kernen.



Begrenzing plangebied

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin het beleid voor de inrichting van de ruimte is beschreven. Een structuurvisie kan zich richten op het hele grondgebied van de gemeente én beleidsuitspraken doen op het brede terrein van de ruimtelijke ordening. De Wro maakt het echter ook mogelijk om naast de verplichte (integrale) structuurvisie een structuurvisie vast te stellen die zich uitsluitend richt op één bepaald beleidsonderdeel.

Een structuurvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Een structuurvisie is alleen bindend voor het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld, in onderhavig geval de gemeenteraad, en is dus niet rechtstreeks bindend voor burgers. De gemeenteraad hoort zich bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit te houden aan wat in de structuurvisie is opgenomen. Een structuurvisie is dus niet rechtstreeks bindend voor burgers en hier kan men dan ook niet tegen in beroep gaan bij de rechter. Dit kan indirect wel in bijvoorbeeld een procedure voor een bestemmingsplannen of omgevingsvergunning

De structuurvisie moet digitaal beschikbaar zijn, conform wettelijke digitaliseringsvereisten, maar is verder vormvrij.

Deze structuurvisie zal afzonderlijk van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2016 worden vastgesteld.

1.3. Leeswijzer

Deze visie is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie, middels een korte gebiedskarakteristiek en een weergave van belangrijke trends in het buitengebied op dit moment.

In hoofdstuk 3 wordt het geldend beleidskader weergegeven.

Hoofdstuk 4 beschrijft de aanleiding, regeling alsmede de rekenmethode voor de berekening van de financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt de tevens opgestelde gemeentelijke subsidieregeling 'sloop ongewenste bebouwing buitengebied' nader beschreven.

Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Gebiedskarakteristiek

De gemeente Berkelland ligt in het noorden van de Achterhoek, op niet al te grote afstand van de stedelijke gebieden Hengelo-Enschede, Apeldoorn-Deventer-Zutphen en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (het voormalige KAN-gebied).

De gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied met een verscheidenheid aan landschappen en functies. Het landschap wordt gekenmerkt door de afwisseling van open en gesloten gebieden. De gesloten gebieden zijn de oudst bewoonde delen van Berkelland. De open gebieden zijn later ontgonnen. Ook kent de gemeente in het oog springende hoogteverschillen in het landschap. Bebouwing bevindt zich voornamelijk in en rond de dorpskernen. Boerderijen liggen verspreid in het landschap.

Het landschap van de gemeente Berkelland kent de volgende drie zones:

- in het oosten het glooiende landschap op het plateau;
- in het westen het zogenaamde 'plat' tussen Hengelo (Gelderland) en de Lochemse Berg, waar veel bossen met landgoederen liggen;
- daartussen een gebied met grote en kleine eilanden 'in het nat'; dit betreft water dat vanuit Duitsland het plateau afstroomde. Deze gebieden zijn in de 19e en 20e eeuw ontgonnen en recht verkaveld.

Een van de belangrijkste ruimtelijke dragers van de gemeente is de rivier de Berkel. Vanuit Duitsland stroomt de Berkel de gemeente binnen. De Berkel loopt als een blauwe ader van oost naar west door het buitengebied en raakt ook direct de kernen Eibergen en Borculo. De Berkel is de verbindende schakel tussen de verschillende gebieden, maar tevens een belangrijk landschapselement. In bijlage 2 is een nadere landschappelijke onderverdeling opgenomen.

De natuur in Berkelland staat op veel plaatsen in relatie tot het water. Niet toevallig liggen de bijzondere natuurterreinen consequent in kwelgebieden: het Noordijkerveld, Needse Achterveld, Teeselinkven en Beekvliet. De enige uitzondering is de boswachterij Ruurlo, maar de natuurwaarden zijn hier dan ook minder bijzonder dan in de andere terreinen.

Ook het Gelderse Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in het buitengebied zijn voor een belangrijk deel gekoppeld aan water: hij bestaat vooral de zones langs de Baakse Beek, de Slinge, de Hupselse Beek-Leerinkbeek, de Berkel en de Buurserbeek. Daarnaast kent het plangebied een droge ecologische verbinding langs de spoorlijn Winterswijk - Ruurlo en een verbinding van de Buurserbeek, via het Noordijkerveld naar Zwiep en Ampsen.

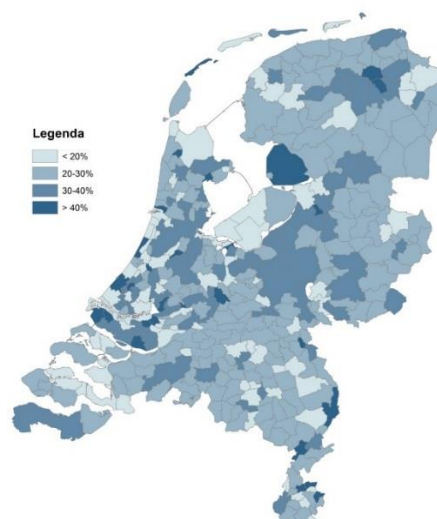
2.2. Trends

Berkelland is een plattelandsgemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden van vroeger uit de voornaamste economische drager is geweest. Door de ontwikkelingen in de landbouw hebben veel boerderijen hun agrarische functie echter verloren en zijn nu in gebruik als burgerwoning. Ook bevinden zich diverse van oorsprong burgerwoningen in het buitengebied.

Van het totale grondgebied van de gemeente was in 2014 circa 70% in agrarisch gebruik (ca. 18.000 ha van in totaal 26.000 ha). In 2015 telde de gemeente volgens de CBS-data 737 veehouderijbedrijven. Het aantal agrarische bedrijven in de periode 1996-2011 met circa 43% afgenomen. Er is nu nog steeds sprake van een afnemend aantal agrarische bedrijven, waarbij op een groeiend aantal agrarische bedrijven ook nevenfuncties worden uitgeoefend naast de agrarische hoofdfunctie.

De inschatting is dat het aantal agrarische bedrijven verder zal afnemen. Dit als uitvloeisel van een forse toename van stoppende agrarische bedrijven, onder andere veroorzaakt door: vergrijzing/leeftijd, ontbreken bedrijfsopvolging, ontbreken van financiële middelen/rendement. Van de huidige bedrijven in de gemeente zal ruim de helft verdwijnen binnen een periode tot aan 2020 (LTO Noord Berkelland / Landbouwvisie Berkelland, 2011 - 2020).

Met de afname van het aantal agrarische bedrijven wordt de komende jaren door deskundigen ook een sterke toename van de leegstand van gebouwen in het buitengebied verwacht. De omvang van de leegstand en de snelheid waarin deze zich ontwikkelt is aanzienlijk.



Afbeelding: Prognose % leegkomende agrarische bebouwing tot 2030 (bron: Alterra-rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied'. Rapportnummer 14.2.325).

Uiteraard heeft dit onvermijdelijk grote gevolgen voor de (economische) functie en de uitstraling van het gebied. Door de grote hoeveelheid bebouwing die in korte tijd vrijkomt, zal slechts voor een aantal locaties (door middel van functieveranderingsbeleid) een passend hergebruik worden gevonden. Voor de rest dreigt leegstand en deze leegstand vormt een reële bedreiging voor de leefbaarheid, vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied. Leegstand kan leiden tot verpaupering van gebieden.

In het buitengebied van de gemeente is op een groot aantal plaatsen (voormalige) agrarische bebouwing aanwezig die nu reeds in verval aan het geraken is omdat deze niet meer in agrarisch gebruik is. Tevens is op een aantal plaatsen in oude stallen of loodsen en op het omliggende erf opslag ontstaan. Deze gebouwen mogen niet meer worden herbouwd. Dit houdt in dat ook deze gebouwen op termijn in verval zullen raken. Deze gebouwen zorgen vaak voor ontsiering en verrommeling van het buitengebied. De gebouwen worden vanwege de sloopkosten echter vaak niet gesaneerd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

In de visie geeft de provincie aan dat ze streeft naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de land- en tuinbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing en een andere behoefte voor wonen en werken.

De provincie zet zich in voor de aanpak van leegstand en transformatie, maar voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied. Het uitgangspunt is dat eigenaren als eerste verantwoordelijk zijn en blijven voor de kwaliteit van de gebouwen. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering in het buitengebied dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken en dat sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij andere functies moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het toenmalige Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat hiervoor een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Algemene stelregel is: streef naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie c.q. investering in kwaliteit van de leefomgeving. Bij dit evenwicht spelen de 'onderliggende' gebiedscategorieën, met name in het landelijke gebied, een grote rol.

De provincie adviseert gemeenten om ter bescherming en versterking van het landschap in hun ruimtelijk beleid het vereveningsinstrumentarium te gebruiken bij projecten in het buitengebied en daarbij een landschapsfonds in te stellen waarmee de versterking van het landschap wordt gefinancierd. De provincie heeft er vertrouwen in dat gemeenten zo'n beleid op maat uitwerken en bijvoorbeeld benutten voor landschapsversterking die past bij het gemeentelijk landschapsbeleid.

Actualisatie Omgevingsvisie 2016

Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten het actualisatieplan Omgevingsvisie 2016 vastgesteld, waarin op een aantal beleidsaspecten wijzigingen zijn doorgevoerd, onder meer ook met betrekking tot de intensieve veehouderij.

Hiervoor is een nieuwe beleidsaanpak opgesteld het zogeheten Plussenbeleid, gericht op duurzame groei van niet-grondgebonden veehouderij. Met dit nieuwe beleid vervalt de sturing op bouwblokmaten. In plaats van kwantitatieve (vaste) bouwblokmaten, gelden bij een voorgenomen uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderij extra duurzaamheidseisen 'maatschappelijke plussen'. Gemeenten dienen deze eisen in haar ruimtelijk beleid door te vertalen, waarbij de provincie verwacht dat gemeenten actief beleid voeren op aandachtspunten in het gebied die vanuit een goede ruimtelijk ordening lokaal en in een gebied (regionaal) aandacht verdienen.

Het gaat om aanvullende maatregelen van ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving op het gebied van milieu, landschappelijke inpassing en/of fysieke maatregelen op het gebied van dierwelzijn, die ruimtelijk relevant zijn. Deze maatregelen moeten plaatsvinden naast de generieke wettelijke eisen en andere voorwaarden – zoals een goede landschappelijke inpassing op basis van vigerend Gelders provinciaal en gemeentelijk beleid.

Aanvullende maatregelen zijn bijvoorbeeld investeringen in extra streek-eigen beplanting, innovatieve architectuur m.b.t. stalconcepten, bijdrage aan een ecologische verbindingzone en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Met name in de regio Achterhoek worden op basis van de urgentie over leegstand in het buitengebied extra maatregelen noodzakelijk geacht die de landschappelijke kwaliteit verbeteren en sloop bevorderen. Sloop van veelal vervallen gebouwen kan hier een belangrijke

bijdrage leveren aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2. Regionotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'

Op het gebied van functieverandering zijn een aantal belangrijke uitgangspunten vastgelegd in de regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'. Gedeputeerde Staten van Gelderland stelden deze regionale uitwerking van het functieveranderingsbeleid, op 9 januari 2007.

Het vrijkomen van (agrarische) gebouwen biedt volgens de regiogemeenten nieuwe kansen. Door op een goede manier hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, krijgen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls.

Voor de toepassing van het functieveranderingsbeleid is van belang dat bij het bepalen van de omvang van de bestaande oppervlakte aan (agrarische) bedrijfsbebouwing alleen de feitelijk bestaande, legaal opgerichte gebouwen meetellen die in gebruik zijn voor de (agrarische) bedrijfsfunctie. Niet-gerealiseerde gebouwen die volgens een nog niet gebruikte vergunning mogen worden gebouwd, kunnen daarvoor dus niet worden ingezet, evenals illegaal opgerichte gebouwen. Het 'slopen' van nog niet gebouwde gebouwen levert immers geen ruimtelijke kwaliteitswinst op, terwijl het vanzelfsprekend is dat het realiseren van illegale bebouwing niet alsnog moet worden beloond via een functieveranderingsplan.

De gemeente baseert zich daarbij echter in eerste instantie op het bouw-dossier en de gearchiveerde bouw- en omgevingsvergunningen.

De regionotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' gaat er van uit dat voor nieuwe activiteiten of functies waarvoor een afwijking of planwijziging nodig is, ook een tegenprestatie moet worden geleverd. 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' werkt hierbij met het begrip 'verevening'. Deze verevening kan bestaan uit een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op het perceel zoals de sloop van vrijkomende of vrijgekomen gebouwen, het behoud van monumentale gebouwen, natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, de aanleg van recreatieve voorzieningen of het leveren van een financiële bijdrage aan een vorm van verevening op een andere locatie.

3.3. Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. De Structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verdere verbetering

van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

De gemeente Berkelland kenmerkt zich als gemeente waar diverse vormen van ruimtegebruik naast elkaar voorkomen. Berkelland streeft naar een duurzame ontwikkeling van een enkelvoudige productieruimte naar een meervoudige gebruikruimte. Dat betekent dat Berkelland de blijvende aandacht voor de landbouw zal aanvullen met aandacht voor verweving met andere functies in het buitengebied. Het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod is in de toekomst een uitgangspunt voor de gemeente. Berkelland streeft naar een buitengebied met:

- Een multifunctioneel duurzaam platteland;
- Een agrarische sector met toekomstperspectief;
- Betere sociaaleconomische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en daardoor meer leefbaarheid;
- Een goede omgevingskwaliteit op het gebied van water, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Kwalitatief goede initiatieven (economisch, landschappelijk en maatschappelijk duurzaam) die tot uitvoering komen;
- Betere samenwerking tussen diverse belanghebbenden en het ontstaan van nieuwe samenwerkingsverbanden.

Veel vooral agrarische gebouwen in het buitengebied van de Achterhoek hebben de afgelopen jaren hun oorspronkelijke functie verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling (naar minder maar grotere landbouwbedrijven) doorzet en dat nog meer agrarische bedrijven hun activiteiten gaan staken. Het vrijkomen van deze agrarische gebouwen biedt echter ook nieuwe kansen. Door op een goede manier hergebruik te stimuleren kunnen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied juist een nieuwe impuls krijgen.

3.4. Bestemmingsplan Buitengebied

In het (vernietigde) bestemmingsplan Buitengebied 2012 was reeds een regeling opgenomen voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar andere functies, waarbij sloop van bebouwing wordt vereist. Daarnaast was een sloop bonus regeling opgenomen voor sloop van bestaande bijgebouwen.

Functieverandering (voormalige) agrarische bedrijfslocaties

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid om de bestemming van een agrarisch bedrijf bij bedrijfsbeëindiging om te zetten in een woonbestemming, indien dit overeenstemt met het gebruik en verder niet leidt tot extra woningen. Daarnaast is een regeling opgenomen waarbij agrarische

bedrijfsgebouwen kunnen worden hergebruikt voor niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Voor het vestigen van een nieuwe hoofdfunctie moet een tegenprestatie worden geleverd. Het bestemmingsplan hanteert voor deze verevening de uitgangspunten van de regionotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'. Deze verevening bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op het perceel die kan bestaan uit de sloop van vrijkomende of vrijgekomen gebouwen, het behoud van monumentale gebouwen, natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, de aanleg van recreatieve voorzieningen of het leveren van een financiële bijdrage aan een vorm van verevening op een andere locatie. Wanneer wordt gekozen voor het slopen van vrijkomende/vrijgekomen bedrijfsgebouwen, dan moet in principe minimaal 50% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het slopen van een kleiner deel van deze oppervlakte is mogelijk, wanneer strikte hantering van de 50%-norm onwenselijk is en de aanvrager ook op een andere manier een vereveningsbijdrage levert, die in verhouding staat tot het verschil tussen de werkelijk te slopen oppervlakte en de 50%-norm. In het laatste geval moet minimaal 25% van de bestaande oppervlakte aan (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Uitgaande van het beleid uit de uitgangspuntennotitie voor dit bestemmingsplan, wordt het verschil in sloopoppervlakte daarbij in financiële zin doorberekend en per m² 'gemiste' sloop een kengetal van € 25,00 aangehouden. Voor iedere 100 m² tekort aan sloopoppervlakte dient derhalve € 2.500,00 te worden geïnvesteerd in andere vormen van verevening. Deze maatwerkregeling verdraagt zich met de regionotitie die een andere invulling van de 50%-regeling mogelijk maakt in situaties waarin minder sloop wenselijk is. Voor functieverandering naar recreatie en zorg geldt geen verplicht sloopperscentage

Sloopbonusregeling bij woonbestemmingen

In situaties waar sprake is van voormalige agrarische bedrijven, komt het vaak voor dat op een perceel meer bijgebouwen aanwezig zijn dan het bestemmingsplan toestaat. Het verbouwen van dergelijke gebouwen wordt toegestaan volgens de landelijk opgestelde regels van het overgangsrecht. Het is echter vaak zo dat een eigenaar niet geholpen is met een verbouwing van bestaande gebouwen en daarom een behoefte ontstaat aan nieuwbouw van een bijgebouw. Om aan deze wens tegemoet te kunnen komen en tegelijkertijd te voorkomen dat de bijgebouwenoppervlakte op een perceel nog verder toeneemt, is in het bestemmingsplan een zogenaamde 'sloop-bonusregeling' opgenomen. Deze biedt een mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen toe te laten wanneer de bestaande bijgebouwenoppervlakte al groter is dan 150 m². Daarbij mag een eigenaar van elke 2 m² die boven de 150 m² wordt gesloopt weer 1 m² toevoegen aan de normaal toegestane 150 m². Dit zou betekenen dat bij het slopen

van 400 m² van de aanwezige 550 m² de mogelijkheid ontstaat om uiteindelijk 350 m² aan bijgebouwen over te houden (de norm vermeerderd met de helft van de gesloopte oppervlakte).

Beide regelingen zijn overeenkomstig in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 opgenomen. Via deze regelingen wil de gemeente in het bestemmingsplan extra bouwmogelijkheden bieden voor situaties waarbij sprake is van het elders (gedeeltelijk) slopen van een overmaat aan bijgebouwen. Voor eigenaren kan deze regeling een stimulans zijn om oude bebouwing te vervangen door nieuwe bijgebouwen.

4. BOVENPLANSE SLOOPBONUSREGELING

4.1. Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2015 het 'Plan van aanpak bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'' vastgesteld, waarin beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd voor het op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016', naar aanleiding van de vernietiging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012' bij uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 augustus 2014.

Naar aanleiding van wensen vanuit de gemeenteraad om de kaders uit dit vastgestelde plan van aanpak nog eens tegen het licht te houden is vervolgens een "Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016"" opgesteld, waarin de uitgangspunten voor de planologische regeling ten opzichte van het voornoemd plan van aanpak deels zijn herijkt ofwel aangevuld. Één van die aanvullingen betrof het thema van een 'bovenplanse sloop-bonusregeling', waarbij het toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' kan worden opgehoogd van 150 m² naar 300 m² na sloop van vrijgekomen bebouwing elders in Berkelland. De uitgangspuntennotitie is op 12 januari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld, met dien verstande dat de raad een amendement heeft vastgesteld ten aanzien van het thema 'bovenplanse sloop-bonusregeling'.

Inhoud amendement A16-02:

Uit de overwegingen van het amendement blijkt dat de raad in beginsel het een goed uitgangspunt vindt om niet meer in gebruik zijnde bebouwing in het buitengebied te slopen en aan te wenden om uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestemming 'wonen' mogelijk te maken van 150 m² naar 300 m² in lijn met hetgeen is beschreven in de Uitgangspuntennotitie.

De raad voorziet echter problemen bij het vinden van de benodigde sloopmeters (koppeling vraag en aanbod). Daarnaast voorziet de raad dat de voorgestelde regeling mogelijk niet goed werkt bij kleine uitbreidingswensen, waarbij gebruik moet worden gemaakt van het aanbod van veel grote voormalige bedrijfsgebouwen. Met een bemiddelende rol in de vorm van een gemeentelijk sloopfonds zal er naar verwachting meer gebruik van deze regeling gemaakt kunnen worden.

Door toepassing van een bovenplanse sloop-bonus regeling kan worden ingespeeld op het toenemende gebruik van het buitengebied door particulieren, terwijl de bebouwing in het buitengebied per saldo afneemt.

In dit verband ziet de raad kansen in de instelling van een gemeentelijk sloopfonds en wordt opgedragen dit in het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' op te nemen. Als gevolg van het amendement luidt het raadsbesluit als volgt:

de "Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016"" vast te stellen als aanvulling op het "Plan van Aanpak bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016"" met dien verstande daar waarin het voorstel gesproken wordt over de "Bovenplanse sloop-bonus-regeling", hieronder ook verstaan wordt een aanvullende regeling in de vorm van een gemeentelijk sloopfonds, waarbij inwoners die in het buitengebied een bijgebouw bij een woning van meer dan 150 m² willen realiseren, voor elke m² boven de 150 m² een financiële vergoeding aan het sloopfonds betaald moeten worden gelijk aan de gemiddelde kosten van de sloop van 4 m² gebouw in het buitengebied. Dit sloopfonds kan vervolgens ingezet worden voor het slopen van overtollige bebouwing in het buitengebied, van welke aard dan ook. Tevens daarbij te onderzoeken welke andere financiële bronnen gebruikt kunnen worden om het gemeentelijk sloopfonds te vullen, om zo een versnelling in de sloop van leegstaande bebouwing te bereiken, en de regels hiervoor nader uit te werken.

Conform het door Pouderoyen uitgebrachte advies (d.d. 15 februari 2016) kan instelling van een gemeentelijk sloopfonds niet rechtstreeks in een bestemmingsplan worden opgenomen. Op grond van artikel 6.24 Wro is een structuurvisie (als bedoeld in de Wro) als onderlegger vereist voor een ruimtelijk besluit waaraan middels een anterieure overeenkomst een bijdrage voor 'ruimtelijke ontwikkelingen' in het buitengebied wordt verlangd (in dit geval: de sloop van overtollige bebouwing).

Gelet op bovenstaande is in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 een bestemmingsplan regeling opgenomen voor het vergroten van de bijgebouwoppervlakte bij een woning tot maximaal 300 m² in combinatie met het slopen van bebouwing op andere percelen in het gemeentelijke buitengebied. Daarbij geldt dat voor elke toe te voegen m² (boven de 150 m²) elders 4 m² moet worden gesloopt en dat herbouw van (bij)gebouwen op de slooplocatie moet worden voorkomen.

Om ten behoeve van de sloopbonusregeling tevens gebruik te kunnen maken van een sloopfonds wordt onderhavige structuurvisie vastgesteld.

4.2. Uitgangspunten bovenplanse sloopbonusregeling

Sloop op eigen terrein voor eigen gebruik

In het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied was reeds een sloopbonusregeling ten behoeve van vergroting van bijgebouwen opgenomen, waarbij in ruil voor sloop van 2 m² bijgebouwen (boven de maximaal toegestane 150 m²) 1 m² extra (boven de maximaal toegestane 150 m²) mag worden gebouwd. Deze regeling is overeenkomstig in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 overgenomen.

Sloop elders

Daarnaast is op basis van de vastgestelde uitgangspunten notitie in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 tevens een regeling

opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid, waarbij in ruil voor sloop van 4 m² (bedrijfs)gebouwen (boven de maximaal toegestane 150 m²) elders 1 m² extra (boven de maximaal toegestane 150 m²) mag worden gebouwd tot maximaal 300 m².

Financiële bijdrage sloopfonds

Middels deze structuurvisie wordt ten behoeve van de uitwerking van het amendement op het raadsbesluit tot vaststelling van de uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan Buitengebied 2016 nu ook een financiële bovenplanse sloopbonusregeling juridisch geborgd, waarmee uitbreiding van de bestaande bijgebouwen bij een burgerwoning boven de 150 m² tot maximaal 300 m² kan worden toegestaan. Voor elke m² aan bijgebouwen boven 150 m² (tot maximaal 300 m²) dient bij gebruikmaking van deze regeling een financiële vergoeding aan het sloopfonds te worden betaald, die overeenkomt met de gemiddelde sloopkosten van 4 m² gebouw in het buitengebied. Deze financiële bijdrage zal in een anterieure overeenkomst bindend worden vastgelegd. Met deze financiële vergoeding wordt de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied mede gefaciliteerd, waardoor per saldo sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan ook voor uitbreiding van bestaande (vergunde) solitaire schuren die willen uitbreiden met meer dan 10% tot maximaal 100 m² gebruik worden gemaakt van deze regeling. Hiervoor geldt dan dat voor elke m² aan solitaire schuur boven de regulier toegestane uitbreidingsmogelijkheid (10%) (tot maximaal 100 m²) bij gebruikmaking van deze regeling een financiële vergoeding aan het sloopfonds dient te worden betaald, die overeenkomt met de gemiddelde sloopkosten van 4 m² gebouw in het buitengebied. Deze financiële bijdrage zal in een anterieure overeenkomst bindend worden vastgelegd. Met deze financiële vergoeding wordt de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied mede gefaciliteerd, waardoor per saldo sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening.

Onderbouwing financiële bijdrage

Voor de financiële inbreng in de bestemmingsreserve voor sloop ofwel het sloopfonds is een financiële bijdrage vereist. De hoogte van deze vergoeding is gerelateerd aan de gemiddelde kosten van de sloop van 4 m² van overtollige bebouwing.

De gemeente heeft voor de onderbouwing van de gemiddelde sloopkosten voor stallen in het buitengebied een nadere notitie opgesteld, zie bijlage 1. Ten behoeve van de onderbouwing zijn diverse informatie bronnen geraadpleegd:

- een eerdere pilot (2009-2013) in het kader van het PMJP (Provinciaal Meerjarenprogramma Platteland);

- het normbedrag zoals gehanteerd wordt door de provincie Gelderland in het kader van het provinciaal Plussenbeleid;
- navraag bij een regionaal agrarisch adviseur, agrarisch asbestsaneerderbedrijf en sloopbedrijf van de gemiddelde sloopkosten;
- het normbedrag zoals wordt gehanteerd door de buurgemeente Lochem in het kader van de subsidieregeling ongewenste gebouwen;
- huidige vergoedingen op de particuliere markt.

Op basis van bovenstaande is door de gemeente voor de berekening van de financiële bijdrage het normbedrag voor gemiddelde sloopkosten vastgesteld op €12,50 / m². De vereiste financiële bijdrage ten behoeve van oprichting van extra bijgebouwen en/of uitbreiding van solitaire schuren bedraagt derhalve $4 * €12,50 / m^2 = €50 / m^2$.

In bijzondere omstandigheden en/of na tussentijdse evaluatie van de werking van deze bovenplanse sloopbonusregeling kan het college het normbedrag aanpassen. In voorkomend geval zal het college hiervoor een aanvullende uitvoeringsregeling opstellen, waarin de aanpassing van het normbedrag formeel kan worden vastgelegd.

De vereiste financiële bijdrage voor uitbreiding van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zal in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers bindend worden vastgelegd. De gelden die ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds zullen vervolgens door de gemeente worden ingezet voor sloop van overvloedige bebouwing elders in het buitengebied, waardoor per saldo sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening.

4.3. Wettelijke kader

Het toestaan van ruimere bouw mogelijkheden voor bijgebouwen wordt via een ruimtelijke procedure verbonden aan een financiële bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied in de vorm van een rood-voor-rood regeling (sloop bebouwing elders). Bij het instellen van boven aangehaalde sloopfonds-regeling geldt het kader voor kostenverhaal als bedoeld in de Grondexploitatiewet.

De grondexploitatiewet is vervat in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (geldend vanaf 1 juli 2008) en bijbehorende bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening. Met name relevant in deze zijn de artikelen 6.12, 6.13 en 6.24 Wro alsmede de artikelen 6.2.1 tot en met 6.2.4 van het Bro.

Het betreft een stelsel waarin een mix van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kostenverhaalmogelijkheden zijn neergelegd. Voor wat betreft de kostenverhaalmogelijkheden is een onderscheid te maken in verplicht

kostenverhaal (publiekrechtelijk) en vrijwillig kostenverhaal (privaatrechtelijk met publiekrechtelijke onderlegger).

Kader voor verplicht kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten voor 'aangewezen' bouwplannen (waarbij sprake moet zijn van een ruimtelijk besluit in de vorm van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning) te verhalen op initiatiefnemers en moet de gemeente daartoe een grondexploitatieplan opstellen (tenzij sprake is van in de wet genoemde uitzonderingen). Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft een lijst met 'aangewezen' bouwplannen. Indien géén sprake is van een voornoemd ruimtelijk besluit of géén sprake is van een 'aangewezen' bouwplan, dan is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Als 'aangewezen' bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden onder meer aangemerkt:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.'

Vastgesteld moet worden dat in deze sprake is van het mogelijk maken van de bouw van een grotere solitaire schuur respectievelijk bijgebouw, niet zijnde een hoofdgebouw in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Genoemde aspecten impliceren dat verplicht kostenverhaal via een exploitatieplan in deze niet aan de orde kan zijn.

Kader voor vrijwillig kostenverhaal

Op grond van artikel 6.24, eerste lid aanhef en onder a Wro kan een overeenkomst over grondexploitatie bepalingen bevatten inzake 'financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen'.

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden aldus niet gerekend tot de kosten van grondexploitatie. Wat onder 'ruimtelijke ontwikkelingen' wordt verstaan valt uit de parlementaire geschiedenis slechts globaal op te maken. Het gaat om maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen die door middel van de hier bedoelde bijdragen kunnen worden gefinancierd.

Over het algemeen worden financiële bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied (ofwel ruimtelijke ontwikkelingen) op deze bepaling gebaseerd. Voorbeelden hiervan zijn regelingen in de vorm van 'rood-voor-groen' en 'rood-voor-rood' (waaronder de beoogde sloopfonds-regeling). Volgens de memorie van toelichting van de Wro hoeft de bijdrage aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' immers geen betrekking te hebben op de exploitatie van de gronden waarop het bouwplan is voorzien (Kamerstukken II, 2004/05, 30218, nr.3, p.25.)

De contractsvrijheid is hierbij niet ongelimiteerd. Weliswaar is er (vergelijkbaar met verplicht kostenverhaal) géén sprake van gemaximeerde kostensoorten en behoeft het 'p.p.t-beginsel' (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) niet te worden toegepast. Er is wel begrenzing in de contractsvrijheid in de vorm van 'redelijkheid en billijkheid' als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (afdeling 3.2 Awb).

Een gemeente moet op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, bij het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro zorgvuldig de betrokken belangen afwegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor ze is toegestaan. De gemeente en de initiatiefnemer van een bouwplan voor een vergroot bijgebouw (tussen de 150 en 300 m²) bij de bestemming 'wonen' respectievelijk voor een vergroot solitaire bedrijfsgebouw (tot 100 m²) sluiten voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijk besluit een overeenkomst over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien initiatiefnemer niet zelf tot realisatie van de benodigde oppervlakte aan sloop van schuren kan komen, is er daarmee sprake van een zekere afhankelijkheid van de initiatiefnemer ten opzichte van de gemeente. Zonder de vaststelling van het ruimtelijk besluit krijgt de initiatiefnemer niet de mogelijkheid een vergroot bijgebouw te realiseren. De gemeente mag van deze situatie geen misbruik maken door een initiatiefnemer min of meer te dwingen onredelijk hoge financiële bijdragen te betalen of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan. Onder de Wro blijft het uitgangspunt gelden dat er geen sprake mag zijn van 'betaalplanologie'. Indien hieraan niet wordt voldaan en de scheidslijn tussen kostenverhaal en 'betaalplanologie' wordt overschreden, dan bestaat het risico dat een overeenkomst geheel of gedeeltelijk nietig kan worden bij gerechtelijke uitspraak, resulterend in een kwestie van onverschuldigde betaling.

5. GEMEENTELIJKE SUBSIDIEREGELING

Met onderhavige thematische structuurvisie wordt een beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het instellen van een bovenplanse sloopbonusregeling. Aan burgers wordt hiermee de mogelijkheid geboden om de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en solitaire schuren uit te breiden door het leveren van een tegenprestatie in de vorm van een financiële vergoeding (zijnde €50,-/ extra te bouwen m²), die dient te worden gestort in het nog in te stellen gemeentelijk sloopfonds. Deze financiële bijdrage zal in een anterieure overeenkomst bindend worden vastgelegd. De gelden die worden gestort in het gemeentelijk sloopfonds zullen vervolgens uitsluitend door de gemeente worden ingezet voor sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied, waardoor per saldo sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van het onttrekken van middelen uit het gemeentelijk sloopfonds is door de gemeente een subsidieregeling opgesteld om een evenwichtige toedeling van middelen mogelijk te maken alsmede te waarborgen dat daadwerkelijk sprake is van uitvoering van de vereiste kwaliteitsverbetering door sloop van gebouwen.

Hoogte subsidie-bedrag

In deze subsidieregeling is de hoogte van de eventuele subsidietoekenning bepaald. Het subsidiebedrag bedraagt per te slopen of verwijderen object €10 / m². Daarnaast geldt per locatie een subsidieplafond van €15.000,-. Bij de subsidietoekenning wordt geen onderscheid gemaakt tussen te slopen gebouwen met of zonder asbest. Indien sprake is van asbest kan via andere bestaande, niet gemeentelijke regelingen een extra subsidie worden ontvangen van €4,50 / m².

Prioritering waardevolle gebieden

Daarnaast is in de regeling een prioritering van de subsidie aanvragen opgenomen door middel van deelbudgetten. Het terugdringen van verspreide leegstaande, overtollige bebouwing is het meest wenselijk in gebieden, die vanuit het oogpunt van natuur, cultuurhistorie en landschap als waardevol moeten worden aangemerkt. De toewijzing gebeurt op volgorde van ontvangst. Het beschikbare budget is onderverdeeld met een subplafond voor prioritaire gebieden (70%) en niet-prioritaire gebieden (30%).

Gebieden die vanuit het oogpunt van natuur, cultuurhistorie en landschap als waardevol worden aangemerkt betreffen in ieder geval:

- het Gelders Natuurnetwerk;
- de Groene Ontwikkelingszone;

- overige landschappelijk danwel cultuurhistorisch waardevolle open gebieden, waaronder:
 - o het Nationaal Landschap 'de Graafschap';
 - o de cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen (Geesteren, Gelselaar en de Needse Berg).
- Zie bijlage 2 voor de situering van bovengenoemde gebieden.

Daarnaast geldt de prioriteit bij subsidietoekenning ook voor locaties langs toegangswegen naar de kernen en op beeldbepalende locaties.

Randvoorwaarden subsidieverlening

Daarnaast zijn in de subsidieverordening een aantal randvoorwaarden opgenomen, die van toepassing zijn bij een eventuele subsidieverstrekking. Deze randvoorwaarden betreffen onder meer, dat :

- op de slooplocatie verzekerd dient te zijn, dat de oppervlakte van de overtollige te slopen bebouwing niet wordt herbouwd door bijvoorbeeld een herbestemming van de slooplocatie die herbouw uitsluit, bij voorkeur met een woonbestemming;
- een eventuele omgevingsvergunning voor dat deel van de inrichting is ingetrokken;
- de sloop van monumentale bebouwing niet is toegestaan;
- de te slopen oppervlakte aan gebouwen op de slooplocatie bedraagt tenminste 300 m²;
- de te slopen gebouwen binnen de grenzen van de gemeente Berkeland dienen te zijn gelegen;
- fundamente en ondergrondse voorzieningen op de slooplocatie op milieukundig oogpunt verantwoord verwijderd dienen te zijn en het perceel geëgaliseerd;
- er geen subsidie wordt verstrekt indien de sloop reeds is begonnen voordat een ontvangstbevestiging van de subsidie aanvraag is verkregen.

Openstelling regeling

De subsidieregeling voor tegemoetkoming in de sloopkosten zal door middel van een zogeheten tender procedure worden opengesteld. Gedurende een bepaalde tijd wordt door Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om subsidie aanvragen in te dienen, waarna alle volledige aanvragen zo nodig worden geprioriteerd. Burgemeester en wethouders bepalen de periode waarin de subsidie kan worden aangevraagd alsmede het subsidie plafond voor de betreffende aanvraag periode. Ben W kunnen tevens besluiten om een of meer vervolgperioden aan te wijzen. De openstelling en het subsidieplafond worden openbaar bekend gemaakt in de plaatselijke weekbladen en de gemeentelijke website. ‘

Aanvraag

De aanvraag tot subsidie verlening zal op een daartoe vastgesteld formulier of e-document, vergezeld van de daarin aangegeven documenten, dienen te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Door Burgemeester en wethouders wordt binnen 8 weken na ontvangst van de volledige aanvraag een beslissing genomen over de subsidieverlening. Deze termijn kan met ten hoogste 12 weken worden verlengd.

6. PROCEDURE

De ontwerp structuurvisie heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ontvangen. De zienswijze termijn heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen van de visie.

De structuurvisie is op 14 november 2017 vastgesteld.

BIJLAGEN

1. Onderbouwing financiële bijdrage
2. Ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebieden

Bijlage 1: Onderbouwing financiële bijdrage

Concept onderbouwing sloopkosten voor stallen in het buitengebied.

Binnen de bovenplanse sloopbonusregeling in het ontwerp Bestemingsplan Buitengebied van Berkelland wil de gemeente mogelijk maken dat particulieren in het buitengebied extra bijgebouwen of vrijstaande schuren kunnen bouwen in combinatie met sloop elders. Een optie daarbij is het storten van een bedrag in een gemeentelijk fonds waarmee de sloop bekostigd kan worden. De hoogte van het te storten bedrag wordt in deze notitie onderbouwd.

- A. In de jaren 2009-2013 heeft de gemeente Berkelland een pilot in het kader van het PMJP (Provinciaal Meerjarenprogramma Platteland) doorlopen. De regeling was destijds zodanig dat men gesubsidieerd stallen kon slopen in combinatie met de aanplant van nieuwe natuur op de locatie. Ruim 20 gegadigden hebben meegedaan met deze regeling waarbij men voor elke gesloopte m², ook 5 m² natuur moest aanplanten. Uit de ingediende offertes bleek dat agrariërs gemiddeld voor de sloop van stallen een bedrag van €25-€40/ m² betaalden. Voor dit bedrag was inclusief de verwijdering van asbest, de daadwerkelijke sloop en het grondwerk. Voorwaarde die destijds gehanteerd werd was dat er subsidie werd gegeven voor maximaal €25/ m².
- B. Het provinciale plussenbeleid dat op 1 maart jl is aangenomen door de Staten van Gelderland gaat uit van mogelijkheden voor agrariërs die willen uitbreiden met als tegenprestatie een aantal zogenaamde “plussen”. Sloop van stallen elders is één van die plussen. Hierbij hanteert de provincie een bedrag van €15-20/ m².
- C. Bij navraag bij agrarisch adviseur Rombou geven zij aan dat de sloopkosten voor varkensstallen tussen de €20-€25/ m² liggen. Dit is wel afhankelijk van aanwezigheid van mestkelders en de aanwezigheid van asbest in de stal, dat verhoogd de kosten wel.
- D. In de Provinciale Statenbrief “Asbestdaken” van 15 november 2016 staat dat voor een verwijdering van alle daken met asbest vóór 2024, een verviervoudiging van het huidige verwijderings-tempo nodig is. Hiermee zijn de volgende kosten gemoeid:

Verwijdering van een asbestdak (gemiddeld):	€10/ m ²
Nieuw dak <u>of totale sloop</u> , (gemiddeld):	€30/ m ²
Totale kosten van dak vervanging (gemiddeld):	€40/ m ² .

- E. Agrarisch asbestsaneerbedrijf AB Oost die veel werkzaamheden in de Achterhoek heeft, geeft ook aan dat gemiddelde kosten voor de sanering van een asbestdak, uitkomt op €10/ m².
- F. Sloopbedrijf Sturris uit Ruurlo hanteert een gemiddelde prijs van de sloop van een agrarische opstal, voornamelijk varkensschuren maar dan zonder asbestverwijdering, van €25/ m², de aanwezigheid van putten veroorzaakt het grootste deel van de kosten.
- G. Buurgemeente Lochem heeft een subsidieregeling ongewenste gebouwen, zij hanteren een maximum bedrag van €25/ m².

Resumerend kan globaal gesteld worden dat sloop van bebouwing, inclusief het verwijderen van asbest uitkomt op een gemiddeld bedrag van 25/ m². Inmiddels is er een landelijke subsidieregeling van het ministerie I&M, via het RVO die eigenaren van asbestdaken een subsidie verstrekt van €4,50/ m². Hier kan iedereen gebruik van maken. Dit kan in mindering gebracht worden op de sloopkosten.

Belangrijk is daarnaast dat de beoogde sloopfonds regeling niet belemmerd gaat werken voor de werking van de oorspronkelijke sloopbonusregeling. Een goed evenwicht tussen de hoogte van de gevraagde financiële bijdrage, de hoogte van de toe te kennen sloopsubsidie en de huidige prijzen c.q. vergoedingen op de particulieren markt is hierbij essentieel. De gevraagde bijdrage aan het sloopfonds en de toe te kennen subsidie dienen immers niet te leiden tot een prijsopdrijvend effect op de aan- en verkoop van oppervlakte van particulieren onderling.

Concluderend wordt voor de berekening van de financiële bijdrage een normbedrag van €12,50/ m² voor de gemiddelde sloopkosten passend geacht.

MM 3-5-2017

Bijlage 2: Ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebieden

- I. het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone;
- II. het Nationaal Landschap 'de Graafschap' en de cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen.

- I. het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone;

- II. het Nationaal Landschap 'de Graafschap' en de cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen.