gemeente Berkelland

**C:** *I. Rensink*
**T:** *0545-250 519*
**E:** *info@gemeenteberkelland.nl*
*Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo*

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 13591
Onderwerp : plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing
Bijlage : plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing (vab's) buitengebied
Verzonden : - 3 APR. 2020

Geachte leden van de raad,

Het college heeft het 'plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing (vab's) buitengebied' vastgesteld. Bij deze raadsbrief ontvangt u het plan van aanpak, waarin de processtappen voor de komende periode beschreven zijn.

**Aanleiding**
Berkelland behoort tot de gemeenten met de grootste oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing. Uit prognoses (2014) komt naar voren dat het tot 2030 over meer dan 300.000 m² aan agrarische bebouwing gaat. We verwachten dat de helft tot driekwart van deze gebouwen niet meer hergebruikt wordt en leeg komt te staan. Deze leegstand heeft grote invloed op ons landschap (verpaupering), de gezondheid (asbest), de veiligheid (ondermijning) en de leefbaarheid op het platteland.

Door uw raad zijn al verschillende regelingen en instrumenten vastgesteld om hergebruik of sloop van deze vab's te stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan het functieveranderingsbeleid ('functies zoeken plaatsen zoeken functies'), de (bovenplanse) sloopbonusregeling en de subsidieregeling voor sloop van leegstaande schuren. Daarnaast ondersteunen we als gemeente verschillende projecten, zoals bijvoorbeeld de 'Asbesttrein'. Ook de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied' (nog door uw raad vast te stellen) draagt bij aan de sloop van leegstaande schuren.

De bestaande regelingen en instrumenten zijn naar verwachting onvoldoende om de opgave aan vrijkomende agrarische bebouwing het hoofd te bieden. En mogelijk sluiten ze ook niet voldoende aan bij de wensen en behoeften van eigenaren. Daarom willen we in beeld brengen welke aanvullende instrumenten en regelingen nodig zijn om hergebruik of sloop van deze vab's verder te bevorderen en versnellen.

**Plan van aanpak**
Bovenstaande is aanleiding geweest voor het college om een plan van aanpak op te stellen. Ter kennisname ontvangt u het plan van aanpak. Hierin is uitgewerkt welke processtappen we de komende periode in de aanpak van de vab's gaan zetten.

De belangrijkste stappen in het proces zijn:

➔ Analyse instrumenten en regelingen
We willen inzicht in het functioneren van de bestaande Berkellandse regelingen en instrumenten. We brengen zo goed mogelijk in beeld in hoeverre ze een bijdrage leveren aan de doelstelling en of ze in de huidige opzet nog voldoende aansluiten bij de wensen en behoefte van Berkelland. Daarnaast bekijken we of het wenselijk is om aanvullende instrumenten of regelingen te ontwikkelen, waarmee we functieverandering of sloop kunnen versnellen of bevorderen.

➔ Toetsmoment belanghebbenden (inwoners en raad)
We gaan in gesprek met inwoners en/of belangengroepen om te toetsen of de eerste ideeën voor aanvullende regelingen en instrumenten ook aansluiten bij de behoefte. Hierna gaan we graag met uw raad in gesprek. We gaan de uitkomsten van de analyse en de bijeenkomst(en) met de inwoners en/of belangengroepen met u delen. En we willen met u in gesprek over aanvullende instrumenten en regelingen die voor Berkelland wenselijk zijn en een bijdrage leveren aan de vab-opgave.

➔ Raadsvoorstel met keuzes
Op basis van de uitkomsten van de verschillende stappen komen we in het najaar van 2020 met een raadsvoorstel met daarin keuzes voor aanvullende instrumenten en/of regelingen. De door de raad gekozen instrumenten/regelingen werken we vervolgens uit.

**Planning**
Door de huidige situatie rondom het Corana-virus zijn er voor langere periode beperkingen in het organiseren van onder andere bijeenkomsten. Daardoor is onduidelijk of het haalbaar is om de genoemde bijeenkomsten in de huidige opzet en/of volgens planning te laten plaatsvinden. We volgen de ontwikkelingen en passen de opzet en/of planning waar nodig aan.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| M.N.J. Broers. | drs. J.H.A. van Oostrum |

*Kopie aan:*
*-Archief*
*- Team opdrachtgevers: I. Rensink (graag digitaal)*
*- Team gebied: M. Mellink (graag digitaal)*
*- Team Dienstverlening: G. Janssen (graag digitaal)*

# Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing (vab's) buitengebied

*Procesaanpak*

*Situatie voor en na sloop en hergebruik vab's* *Bron: eigen luchtfoto's*

*Gemeente Berkelland*
*Maart 2020*

# Inhoudsopgave

Inleiding ..... 3
Aanleiding ..... 4
Stap 1 Basis op orde/opgave in beeld ..... 6
Stap 2 Analyse instrumenten en regelingen ..... 7
Stap 3 Toets-moment belanghebbenden ..... 8
Stap 4 Voorstel voor uitwerking aanvullende instrumenten en/of regelingen ..... 9
Budget ..... 9

# Inleiding

*Collegeprogramma:*
*We willen het Berkellandse landschap aantrekkelijk houden. Het is belangrijk dat verpaupering door leegstaande agrarische bebouwing wordt voorkomen. Daarvoor willen we ruimte bieden voor andere verdienmodellen in leegstaande (agrarische) gebouwen en stimuleren we sloop van oude stallen en schuren.*

Dit plan van aanpak is een belangrijke stap in de realisatie van de ambities uit het collegeprogramma. Het beschrijft de processtappen die we komende periode gaan zetten om zicht te krijgen op de omvang van de vab-opgave en op de benodigde maatregelen om hergebruik of sloop van vab's te bevorderen en versnellen. Aandachtspunt is dat de aanpak aansluit bij de opgaven en ambities voor (het buitengebied van) Berkelland.

# Aanleiding

Ons platteland is prachtig en is voor inwoners, ondernemers en toeristen een fijne plek om te wonen, te werken en te recreëren. Het leefbaar houden van het platteland is echter een aandachtspunt; er zijn al veel agrarische bedrijven gestopt, en de verwachting is dat de komende jaren het aantal agrarische bedrijven nog verder afneemt met 1/3. Voor de leeggekomen schuren is vaak geen nieuwe functie. We verwachten dat straks de helft tot driekwart van de agrarische gebouwen niet meer hergebruikt wordt en leeg komt te staan. Deze leegstand heeft grote invloed op ons landschap (verpaupering), gezondheid (asbest), veiligheid (ondermijning) en de leefbaarheid op het platteland. Leegstaande schuren zijn daarmee ook van invloed op de aantrekkingskracht van Berkelland voor nieuwe inwoners en recreanten.

Wat doen we al?
In de voorbereiding van dit plan van aanpak is al veel informatie verkregen over de vrijkomende agrarische bebouwing. Onder andere door een (nog lopend) onderzoek van de Wageningen Universiteit, de keukentafelgesprekken die in 2019 hebben plaatsgevonden, gesprekken met inwoners in het kader van de asbesttrein, het kavelruiltraject en de in januari '20 gehouden klankbordbijeenkomst over vab's.

Ook proberen we door lobby het onderwerp "fiscale stakingswinst" in combinatie met de vab-opgave landelijk op de politieke agenda te krijgen. Inmiddels zitten we hierover regelmatig om tafel met verschillende ministeries, RVO, de VNG en een aantal gemeenten en provincies.

Daarnaast zijn in de afgelopen jaren verschillende (subsidie)regelingen en instrumenten ontwikkeld die hergebruik of sloop van schuren stimuleren, zoals:

- Functieveranderingsbeleid: beschrijft de mogelijkheden voor functieverandering van voormalig agrarische gebouwen in het buitengebied (uitgewerkt in het document 'functies zoeken plaatsen zoeken functies').
- Asbesttrein-trajecten: gericht op de sanering van asbestdaken, soms in combinatie met totale sloop.
- Bovenplanse Sloopbonusregeling buitengebied: regeling die het mogelijk maakt om bijgebouwen bij een woonbestemming uit te breiden met 150 m² (bovenop de 150 m² die bij recht is toegestaan), mits een viervoud aan leegstaande schuren elders wordt gesloopt.
- Subsidieregeling (onderdeel van de Bovenplanse Sloopbonusregeling buitengebied): eigenaren die een leegstaande schuur willen slopen kunnen (onder voorwaarden) voor elke te slopen m² een subsidie van € 10,- aanvragen als zij een woonbestemming hebben en minimaal 100 m² slopen.

In maart 2020 heeft het college besloten de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied' voor vaststelling aan de raad aan te bieden. Ook deze structuurvisie stimuleert de sloop van leegstaande schuren door aan de mogelijkheid voor het splitsen van een woning in het buitengebied een sloopopgave te verbinden.

Wat willen we bereiken?

Bovenstaande (subsidie)regelingen en instrumenten zijn naar verwachting onvoldoende om de opgave aan vrijkomende agrarische bebouwing die op ons af komt het hoofd te bieden. Mogelijk sluiten de bestaande (subsidie)regelingen en instrumenten ook niet voldoende aan bij de wensen en behoeften van eigenaren. We willen in beeld brengen welke aanvullende instrumenten en regelingen nodig zijn om hergebruik of sloop van leegstaande schuren verder te bevorderen en versnellen.

## Stap 1 Basis op orde/opgave in beeld

Uit prognoses (Alterra en WUR, 2014) komt naar voren dat in Berkelland tot 2030 meer dan 300.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt. Berkelland behoort daarmee tot de gemeenten met de grootste oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing. Door de stikstofproblematiek wordt de opgave mogelijk nog groter. De omvang van de opgave is dusdanig dat we hier als gemeente mee aan de slag willen. Parallel daaraan willen we gedetailleerder inzicht in de omvang van het aantal vab's, zodat we de aanpak hier zo goed mogelijk op kunnen aansluiten. Het blijkt lastig om de kwantitatieve opgave goed te duiden, omdat hiervoor privacygevoelige informatie nodig is. We zetten daarom in eerste instantie in op twee sporen:

*Gebiedsanalyse Regiodeal*
Eén van de onderwerpen uit de regiodeal 'vitaal buitengebied' (onderdeel Toekomstbestendig Erf) is een gebiedsanalyse waar inventarisatie van de vab's onderdeel van is. We zetten in op het (regionaal) indienen van een aanvraag in het voorjaar van 2020. Gezien de omvang van de gebiedsanalyse en het aantal betrokken partijen kost de uitvoering naar verwachting relatief veel tijd.

*Inzet data van RVO*
We verkennen of we de bij RVO beschikbare data kunnen inzetten om de vab-opgave gedetailleerder in beeld te krijgen. Hiervoor lopen al contacten met RVO. Vanwege de privacy-gevoeligheid is de vraag in hoeverre deze data gebruikt mag worden. Het is nog niet bekend wanneer hier duidelijkheid over komt.

*Alternatief spoor*
Als blijkt dat de oplevering van het resultaat uit de hierboven beschreven sporen (te) lang op zich laat wachten, voeren we de analyse in eigen beheer uit. We brengen daarbij ook leegstaand maatschappelijk vastgoed in beeld. Voor deze analyse hebben we naast de al beschikbare informatie (o.a. via de ODA) en eigen kennis ook inbreng en inzet van gebiedskenners nodig.

| ***Werkzaamheden*** | ***Planning*** |
|---|---|
| Aanvraag gebiedsanalyse in Regiodeal | Q 2 2020 |
| Uitvoeren gebiedsanalyse Regiodeal en oplevering resultaten | Nog niet bekend |
| Afstemming RVO over gebruik data | Lopend proces |
| Uitvoeren vab-analyse i.s.m. RVO en oplevering resultaten | Nog niet bekend |
| Vab-analyse in eigen beheer (alternatief spoor) | Q2/Q3 2020 |

***Resultaat:***
Zo nauwkeurig mogelijk inzicht in de omvang van de oppervlakte aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

## Stap 2 Analyse instrumenten en regelingen

Berkelland heeft al verschillende regelingen en instrumenten om functieverandering of sloop van vab's te stimuleren. Zo kennen we het functieveranderingsbeleid ('functies zoeken plaatsen zoeken functies'), de bovenplanse sloopbonusregeling voor uitbreiding van bijgebouwen, de daaraan gekoppelde sloopregeling voor leegstaande schuren en de 'Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied' (naar verwachting voorjaar 2020 door de raad vast te stellen). We willen inzicht in het functioneren van deze regelingen en instrumenten en in beeld krijgen of aanvullende regelingen gewenst zijn. Daarvoor zetten we in op 2 sporen:

*Analyse bestaande instrumenten en regelingen*
We analyseren en evalueren onze huidige regelingen en instrumenten; we brengen zo goed mogelijk in beeld in hoeverre ze een bijdrage leveren aan de doelstelling en of ze in de huidige opzet nog voldoende aansluiten bij de wensen en behoefte van Berkelland.

*Verkenning mogelijke aanvullende instrumenten en regelingen*
Daarnaast bekijken we of het wenselijk is om aanvullende instrumenten of regelingen te ontwikkelen waarmee we functieverandering of sloop kunnen versnellen of bevorderen. We inventariseren hiervoor regelingen en instrumenten van omliggende en/of vergelijkbare gemeente en brengen o.a. in beeld hoe succesvol deze zijn. Vervolgens bekijken we welke regelingen, in combinatie met stap 3, mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan de vab-opgave in Berkelland. En hoe deze regelingen zich verhouden tot de andere Berkellandse opgaven en ambities.

Regelingen waarvan we in ieder geval de wenselijkheid willen verkennen zijn:

- Sloopvoucher-regeling; de oppervlakte van een te slopen schuur kan gedurende een nader te bepalen periode ingezet worden voor ontwikkelingen waarvoor sloopcompensatie nodig is.
- Regeling voor sloop van kleine landschapontsierende schuren: regeling die in de periode van 2009-2014 in Berkelland succesvol van kracht was en die het mogelijk maakte om met subsidie kleinere leegstaande schuren te slopen in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur en landschap.
- Regelingen die extra ontwikkelruimte bieden in ruil voor sloop van schuren: de bijgebouwenregeling en de regels voor woningsplitsing (nog door de raad vast te stellen) zijn voorbeelden die we in Berkelland al kennen. Mogelijk zijn er aanvullende regelingen wenselijk, waarbij in ruil voor sloop van schuren meegewerkt kan worden aan extra ontwikkelruimte, bijvoorbeeld toevoegen van een woning of uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning.

| ***Werkzaamheden*** | ***Planning*** |
|---|---|
| Analyseren en evalueren bestaande Berkellandse regelingen en instrumenten | Q2 2020 |
| Inventarisatie regelingen en instrumenten andere gemeenten | Q2 2020 |
| Onderzoeken wenselijkheid en haalbaarheid aanvullende instrumenten en regelingen voor Berkelland | Q2/Q3 2020 |

***Resultaat:***

- Inzicht in de bijdrage die bestaande regelingen en instrumenten leveren aan de vab-opgave;
- Overzicht van aanvullende regelingen en instrumenten die een bijdrage kunnen leveren aan de vab-opgave.

---

## Stap 3 Toets-moment belanghebbenden

We merken dat leegstaande agrarische bebouwing zonder nieuwe functie vaak lang leeg blijft staan voordat een eigenaar over gaat tot sloop. Dit kan met financiële, tactische en sociale aspecten te maken hebben. Ook sluiten de bestaande regelingen en instrumenten mogelijk onvoldoende aan bij de behoefte van inwoners. In de afgelopen periode hebben we hier al veel inzicht in gekregen, bijvoorbeeld vanuit de keukentafelgesprekken, kavelruilgesprekken, gesprekken met verschillende stakeholders en een VAB-bijeenkomst in januari 2020.

*Keukentafelgesprekken voortzetten*
De keukentafelgesprekken zijn succesvol en leveren waardevolle informatie op. In de eerste ronde (2017-2019) hebben we met ca 500 eigenaren gesproken. We willen via de Regiodeal ook de eigenaren die zich voor de eerste ronde niet hebben aangemeld, de mogelijkheid bieden om alsnog een keukentafelgesprek aan te vragen. We zetten in op het (regionaal) indienen van een aanvraag in het kader van de Regiodeal in het voorjaar van 2020.

*Toetsmoment inwoners en/of belangengroepen*
We gaan (opnieuw) in gesprek met inwoners en/of belangengroepen om te toetsen of de eerste ideeën voor aanvullende regelingen en instrumenten ook aansluiten bij de behoefte. In één of meerdere bijeenkomsten leggen we de resultaten van stap 2 aan ze voor en inventariseren eventuele aanvullende wensen en ideeën.

*Toetsmoment raad*
In een informatiebijeenkomst met de raad bespreken we de eerste uitkomsten van stap 2 en de bijeenkomsten(en) met inwoners en/of belangengroepen (het hierboven beschreven toetsmoment). We gaan samen in gesprek over aanvullende instrumenten en regelingen die voor Berkelland wenselijk zijn en een bijdrage leveren aan de vab-opgave en overige Berkellandse doelstellingen en opgaven/ambities.

| ***Werkzaamheden*** | ***Planning*** |
|---|---|
| Aanvragen keukentafelgesprekken in regiodeal | Q2 2020 |
| Voortzetten keukentafelgesprekken | Q2 2020 en verder |
| Organisatie bijeenkomst inwoners/belanghebbenden | Q2 2020 |
| Organisatie bijeenkomst raad | Q2 2020 |

***Resultaat***

- Mogelijkheid voor keukentafelgesprek voor eigenaren die hier nog geen gebruik van hebben gemaakt;
- Inzicht in wensen, ideeën en behoeften van inwoners/belangengroepen voor de aanpak van de vab's;
- Inzicht in wensen, ideeën en behoeften van de raad voor de aanpak van de vab's.

---

## Stap 4 Voorstel voor uitwerking aanvullende instrumenten en/of regelingen

Op basis van de uitkomsten van stap 3 komen we in het najaar van 2020 met een raadsvoorstel met daarin keuzes voor aanvullende instrumenten en/of regelingen. De door de raad gekozen instrumenten/regelingen werken we vervolgens uit.

| ***Werkzaamheden*** | ***Planning*** |
|---|---|
| Uitwerken uitkomsten stap 3 in raadsvoorstel | Q4 2020 |

***Resultaat***

- Voorstel voor aanvullende instrumenten en regelingen besproken in de raad;
- Keuzes gemaakt door de raad voor uit te werken regelingen en/of instrumenten.

---

## Budget

- Voor de aanvraag 'Toekomstbestendig Erf' in het kader van de Regiodeal ('gebiedsanalyse Regiodeal' uit stap 1 en 'keukentafelgesprekken voortzetten' uit stap 3) is cofinanciering van de gemeente nodig. Op basis van de conceptaanvraag gaan we uit van € 25.000,-.
- Voor 'inzet data van RVO' (stap 1) is mogelijk budget nodig. We houden rekening met een reservering van € 5.000,-.
- Voor inzet gebiedskenners ('alternatief spoor' uit stap 1) reserveren we € 5.000,-.
- Voor inzet externe kennis voor de uitwerking van regelingen reserveren we € 5.000,-.

Totaal is naar verwachting € 40.000,- nodig. De dekking voor dit bedrag komt uit het incidentele krediet voor vab uit 2018.

---