

Zaaknummer : 183969

Raadsvergadering : **22-06-2021**

Onderwerp : **Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing**

Collegevergadering : 11-05-2021

Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut

Steller : Huiskamp, H. (Heleen), Team tel. : 0545250328
Bestuursondersteuning

Te nemen besluit

1. Kennisnemen van het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing.
2. Instemmen met het ontwikkelen van de sloopvoucher regeling.
3. Instemmen met het ontwikkelen van de subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen.
4. Instemmen met het ontwikkelen van Rood voor Rood 2.0.
5. Instemmen met het herijken van het functieveranderingsbeleid 'functies zoeken plaatsen zoeken functies' uit 2006.
6. Instemmen met het verruimen van de voorwaarden van de subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied Berkelland 2019.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In april 2020 heeft het college ingestemd met het proces om te komen tot een plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing. Dit als uitvoering van de doelstelling in het collegeprogramma om ruimte te bieden voor herontwikkeling en sloop van oude schuren of stallen.

Met dit voorstel presenteren wij u het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing. Na vaststelling zal overgegaan worden tot ontwikkeling van drie nieuwe regelingen en het herijken en verruimen van twee bestaande regelingen, met als doel het stimuleren van herontwikkeling en sloop van oude stallen en schuren. Om zo onder meer ondermijning, verpaupering en gezondheidsschade (asbest) tegen te gaan en te zorgen voor een aantrekkelijk platteland voor onze inwoners, ondernemers en bezoekers.

Argumentatie

1. Het plan is gebaseerd op analyses en gesprekken

- Analyse van de opgave van de vrijkomende agrarische bebouwing in Berkelland.
- Analyse van de huidige instrumenten en regelingen om herontwikkeling of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te stimuleren.
- Gesprekken met inwoners, professionals en raad over de kansen en knelpunten bij stimuleren van sloop en herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing.
- Op basis van deze analyses en gesprekken zijn er denkrichtingen uitgewerkt voor nieuwe instrumenten en/of regelingen.

2. Stimuleren dat er meer vierkante meters vrijgekomen agrarische gebouwen gesloopt worden

Op dit moment worden er nog relatief weinig vierkante meters gesloopt. Bij de sloopbonusregeling zien we dat er vooral gestort wordt in het sloopfonds. Om te stimuleren dat

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

er meer vierkante meters oude stallen en schuren worden gesloopt, èn om eigenaren aan te zetten tot nadenken over sloop, is het voorstel om een sloopvoucher regeling op te gaan stellen.

Deze 'sloopvouchers' dragen bij aan het stimuleren van het slopen van voormalige agrarische bebouwing in Berkelland waar de eigenaar (op termijn) wel wil slopen, maar (nog) geen initiatief voor (eigen) herontwikkeling ziet. De sloopvoucher wordt voorafgaand aan de sloop aangevraagd bij de gemeente en is een bewijs dat de eigenaar voornemens is te gaan slopen. De waarde van de voucher is uitgedrukt in het aantal m² dat gesloopt gaat worden. Deze verhandelbare voucher kan dan, op de slooplocatie of elders, worden ingezet bij ontwikkelingen waarvoor sloopcompensatie nodig is en is 10 jaar geldig. Als de sloopvoucher wordt ingezet, moet de locatie ook gesloopt worden. Er moet dan een passende bestemming op de slooplocatie worden gelegd, zodat na sloop herbouw van de gesloopte schuren niet meer mogelijk is. Wat deze passende bestemming is, wordt vastgelegd in de sloopvoucher. De gemeente faciliteert de initiatiefnemers met het proces en monitort de vraag en aanbod van sloopmeters/vouchers.

3. Versterken van de natuur en het landschap in samenhang met de sloop van kleine landschapsontsierende gebouwen

Gezien het succes van de subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen tussen 2009-2014, is ervoor gekozen om deze subsidieregeling nieuw leven in te blazen. Hiermee wordt de natuur en het landschap in Berkelland versterkt en gelijktijdig wordt de sloop van kleine gebouwen in het buitengebied gestimuleerd.

Voor deze subsidieregeling hebben we een aantal denkrichtingen opgesteld:

- 1m² slopen en daarvoor 5m² natuur en landschap aanleggen
- Een subsidie van 50% van de werkelijke kosten van sloop (kosten sloop max € 25,- /m²) en een subsidie van € 2,- per m² natuur of landschap. De subsidie mag niet gecombineerd worden met de sloopbonusregeling of de landschapssubsidie, maar wel met de asbestsubsidiereregeling.
- Aanvragers stellen samen met bijvoorbeeld de VAN een inrichtings- en beheersplan op.
- Het sloopfonds gebruiken voor de subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen.

4. Ruimte bieden voor de behoefte van inwoners om te wonen op het platteland

Er is behoefte aan wonen op het platteland, zowel van binnen als van buiten Berkelland. Dat gaat enerzijds om gezinnen en starters vanuit de gemeente die buiten het dorp willen wonen en anderzijds om vestigers die zoeken naar rust en ruimte. Voor wonen is er op dit moment geen ruimte binnen het functieveranderingsbeleid. Het voorstel is daarom om Rood voor Rood opnieuw te ontwikkelen.

Voor het nieuwe Rood voor Rood hebben we een aantal denkrichtingen opgesteld, waaronder:

- Het moet voldoen aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte. Hierbij is ook ruimte voor maatwerk voor (innovatieve) concepten, waarbij het samenwonen op het erf centraal staat. Met ruimte voor een maximaal aantal transformaties naar wonen, dat jaarlijks herijkt wordt in de woningbouwopgave van Berkelland.
- Er geldt een minimum sloopoppervlakte van 1.000m² voor 1 woning (of bouwkaavel) van maximaal 1000m³. Waarbij voor schuren met een asbestdak gedacht wordt aan een lagere sloopoppervlakte (bijv 850 m²), om sloop hiervan te bevorderen. Ook zal er gekeken worden naar een eventueel lagere sloopoppervlakte voor kleine wooneenheden voor bijvoorbeeld de doelgroep starters.
- De bouw van een nieuwe woning vindt plaats op een bestaand erf waar al een woning staat. Dit om te voorkomen dat op allerlei plekken in het buitengebied nieuwe erven met woningen ontstaan. Dit gaat ten koste van het groene karakter van het buitengebied. Het overgrote deel van de sloop vindt plaats op de locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd.
- Er moeten aanvullende investeringen gedaan worden ten behoeve van de inpassing van het erf, landschap, ecologie en biodiversiteit.
- De bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

5. Ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen op een voormalig agrarisch erf

Sinds 2006 passen we het beleid uit de provinciaal vastgestelde nota 'functies zoeken plaatsen

zoeken functies' (Fuver) toe. Daarin zijn ontwikkelmogelijkheden aangegeven voor wonen (tot 2010), recreatie en toerisme, zorg, opslag en overige economische dragers. De voorwaarden van Fuver zijn soms knellend voor nieuwe ontwikkelingen. Zo is het de bedoeling dat transformatie vooral plaatsvindt in de huidige leegstaande bebouwing, terwijl soms nieuwbouw een betere optie is voor de nieuwe functie. De kans om een erf toekomstbestendig opnieuw in te richten wordt daarmee belemmerd. Vijftien jaar na de start van Fuver is daarom het voorstel om in 2021/2022 het Fuver te gaan herijken en vernieuwen.

Ook voor dit beleidskader hebben we een aantal denkrichtingen opgesteld, waaronder:

- Ruimte (blijven) bieden voor nieuwe ontwikkelingen op een voormalig agrarisch erf (zoals wonen, recreatie en toerisme, zorg, start-ups en andere economische activiteiten).
- Draagt bij aan de vab-opgave door een minimale sloopverplichting in te stellen.
- Draagt bij aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het erf en het buitengebied.
- Is een goede balans tussen het belang van de eigenaar en het maatschappelijk belang.
- Stelt per thema, wonen, recreatie, zorg, economische dragers (zoals duurzaamheid) een set aan basiscriteria voor ontwikkelruimte vast. (Een aantal van deze criteria liggen al in regelingen vast zoals bijvoorbeeld wonen en zorg).

6. Stimuleren van de sloop van het overige vastgoed in het buitengebied

De bovenplanse sloopbonusregeling, met daarbij de "subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied" geeft een extra stimulans om schuren te slopen en brengt hiermee een meerwaarde in de aanpak van vrijkomende (agrarische) gebouwen. De subsidieregeling is nu alleen voor woonbestemmingen. We zien tegelijkertijd dat er ook veel ander vastgoed, (zoals verenigingen/scouting, nutsvoorzieningen, industrie en kantoren) in het buitengebied staat. We horen daarbij ook signalen dat hier meerdere objecten van leegstaan. Het voorstel is om de subsidieregeling sloop overtollige bebouwing te verruimen, zodat ook voor de sloop van overig vastgoed hiervan gebruik kan worden gemaakt. Zo kan de sloop van het overige vastgoed gestimuleerd worden.

Kanttelingen en risico's

Er zijn op dit moment nog geen directe kanttekeningen of risico's te benoemen voor het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing. Wel zien we bij de diverse nieuwe regelingen nog een aantal kanttekeningen, die we nader moeten onderzoeken tijdens de ontwikkeling van de regelingen. Zo moet bijvoorbeeld bij het herijken van het functieveranderingsbeleid afstemming gezocht moet worden met de provincie Gelderland, vanwege de verandering van het huidige fuver-beleid in de omgevingsverordening. De kanttekeningen bij de diverse regelingen zijn benoemd in het plan van aanpak.

Financiën

Er zijn op dit moment geen directe financiële consequenties bij het vaststellen van het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing. Wel heeft de uiteindelijke vaststelling van nieuwe of aangepaste regelingen financiële consequenties; de sloopvoucher-regeling vraagt in de uitvoering structureel extra ambtelijke capaciteit. De regeling 'sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen' en de verruiming van de 'subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied' hebben effect op het budget van het sloopfonds. In de uitwerking van deze regelingen komen we terug op de financiële consequenties.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing

Communicatie

Na besluitvorming en het van kracht worden van de diverse nieuwe regelingen zal er actief ingezet worden om erfeigenaren en inwoners te informeren, instrueren, motiveren en te overtuigen om na te denken over herontwikkeling of sloop van hun leegstaande schuren. Ook zullen we aandacht hebben voor communicatie naar erfbetreders. We zetten diverse communicatiemiddelen in. Daarbij kun je denken aan artikelen, filmpjes, foto's, brieven, posters, flyers etc. Ook gebruiken we daarvoor diverse communicatiekanalen. In de uitvoering wordt dit concreet vorm gegeven, passend bij de stappen die op dat moment gezet worden.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het initiatief ligt bij de gemeente om te komen tot het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing. Het plan van aanpak is met input van inwoners, professionals, organisaties en de gemeenteraad samengesteld.

Planning en evaluatie

Na vaststelling van het plan van aanpak gaan we aan de slag met het uitwerken en ontwikkelen van de nieuwe regelingen, het herijken van het functieveranderingsbeleid en de verruiming van de subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied. Een exacte planning is nog niet te geven, voorlopig is het volgende beeld te geven:

1. Sloopvouchers: eerste kwartaal 2022 in de gemeenteraad
 2. Subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen: eerste kwartaal 2022 in de gemeenteraad.
 3. Rood voor Rood 2.0.: eerste kwartaal 2022 ter inzage leggen.
 4. Herijking functieveranderingsbeleid: eind 2022 in gemeenteraad. Deze planning is ook afhankelijk van het proces van het bestemmingsplan buitengebied 2020. De herijking kan pas plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied 2020 door de gemeenteraad.
 5. Verruiming van de voorwaarden van de subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied Berkelland 2019: eind 2021 in gemeenteraad
- Mocht de planning afwijken zullen wij hierover bij u terugkomen.

Alternatieven

Naar aanleiding van de analyse van de huidige instrumenten en regelingen en de gesprekken met belanghebbenden, experts en de raad is er gekeken naar nieuw instrumentarium dat zou kunnen passen bij de opgave van vrijkomende agrarische bebouwing in Berkelland.

In Nederland is er niet heel veel keus voor nieuw instrumentarium dat past bij de vrijkomende agrarische bebouwing. Met bovenstaande regelingen wordt een heel deel van de mogelijkheden die er zijn en passen bij Berkelland gedekt of zijn delen ervan overgenomen.

Zo bestaat er de provinciale regeling uit Overijssel 'kwaliteitsimpuls groene omgeving'. Waarbij het vertrekpunt is dat elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkelingsruimte die men krijgt in evenwicht dient te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit. Deze denkrichtingen uit de kwaliteitsimpuls groene omgeving zijn ook meegenomen bij de eerste ideeën voor de herijking van het functieveranderingsbeleid.

Er is ook gekeken naar diverse Rood voor Rood regelingen in het land om daarvoor de denkrichtingen te bepalen voor het nieuwe Rood voor Rood in Berkelland.

Een alternatief instrument is het VAB-loket. Dit is een gemeentelijk loket voor advies en ondersteuning bij planvorming van functieverandering in het buitengebied. Het loket is bijvoorbeeld twee keer per maand geopend op het gemeentehuis en fungeert als vraagbaak met kennis van verschillende regelingen en beleidsinstrumenten. Er is nagedacht of dit op dit moment een meerwaarde biedt, bovenop de aandacht die diverse collega's al geven aan inwoners die informatie opvragen bij de gemeente. Gezien dit idee extra ambtelijke capaciteit kost en er op dit moment ook alle ruimte is voor inwoners om vragen te stellen bij collega's, zien we op dit moment geen meerwaarde. Wel gaan we extra inzetten op communicatie naar inwoners, door onder meer verbeterde informatie op de nieuwe website.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 22-06-2021

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-05-2021;

b e s l u i t :

1. Kennisnemen van het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing.
2. Instemmen met het ontwikkelen van de sloopvoucher regeling.
3. Instemmen met het ontwikkelen van de subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen.
4. Instemmen met het ontwikkelen van Rood voor Rood 2.0.
5. Instemmen met het herijken van het functieveranderingsbeleid 'functies zoeken plaatsen zoeken functies' uit 2006.
6. Instemmen met het verruimen van de voorwaarden van de subsidieregeling sloop overtollige bebouwing buitengebied Berkelland 2019.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 22-06-2021

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing

Zie bijlage 1: Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing