

Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Opgave in beeld.....	4
Analyse huidige instrumenten en regelingen.....	9
Knelpunten en kansen	15
Nieuwe instrumenten en regelingen	18
Communicatie	26

Inleiding

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. Een aspect dat de leefbaarheid onder druk zet is de vele agrarische bedrijven die zijn gestopt of gaan stoppen. De verwachting is dat de komende jaren het aantal agrarische bedrijven nog verder afneemt met 1/3. Voor de leegstaande 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 bezoekers.

In het collegeprogramma is daarom de volgende doelstelling opgenomen:

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.

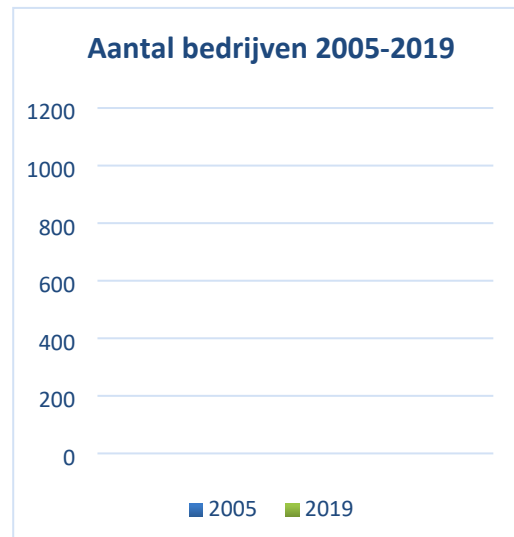
De (subsidie) regelingen en instrumenten die we in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld, zijn zeer waarschijnlijk onvoldoende om de opgave aan vrijkomende agrarische bebouwing (vab) die op ons af komt het hoofd te bieden. Uit prognoses (Alterra en WUR, 2014) komt naar voren dat in Berkelland tot 2030 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. In dit plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing is de opgave nog scherper in beeld gebracht. De huidige (subsidie)regelingen en instrumenten zijn geëvalueerd. Op basis van de analyses en gesprekken met belanghebbenden komen we in het plan van aanpak met voorstellen voor nieuwe regelingen en instrumenten die bijdragen aan de doelstelling voor hergebruik of sloop van leegstaande agrarische bebouwing.

Opgave in beeld

Beeld van de agrarische sector

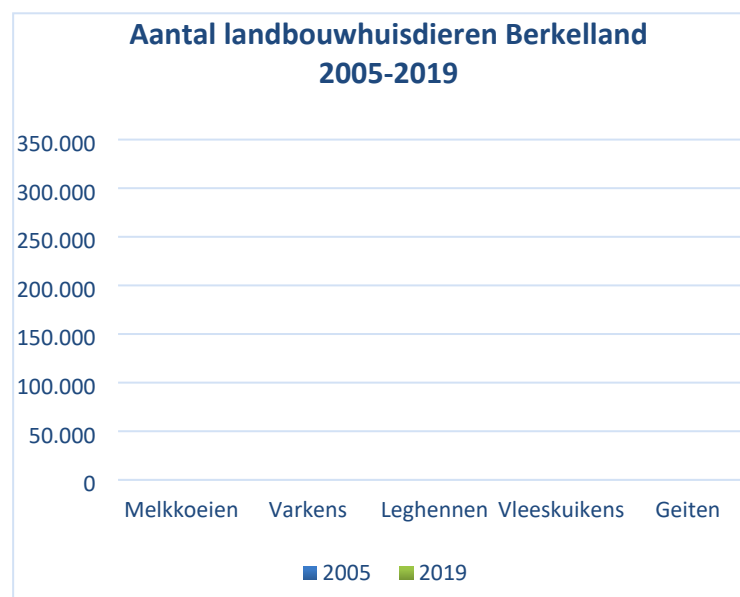
Kwantitatief beeld

In 2020 is er voor Berkelland een agrarische barometer uitgevoerd door de Wageningen Universiteit (WUR). Deze gaf een mooi beeld van de stand van zaken van de agrarische sector. Berkelland kent vanuit het verleden een kleine 1000 (voormalige) agrarische bedrijven. In de periode van 2005 tot 2019 is het aantal agrarische bedrijven afgenomen van 999 naar 663. Dit komt overeen met een daling van 2,9% per jaar. Dit is vergelijkbaar met de Achterhoek en iets lager dan in de rest van Nederland. De grootste daling zit bij het aantal varkensbedrijven, die is in dezelfde periode afgenomen met ruim 6% per jaar. Er zijn op dit moment nog 63 gespecialiseerde varkensbedrijven actief in Berkelland.



Melkveebedrijven vormen met 40% (261 van de 663 bedrijven) het grootste aandeel van het totaal aantal bedrijven. Wat ook opvalt is dat ca. 25% (170 van de 663) bestaat uit 'overige bedrijven'. Dit zijn met name voormalige melkvee- en overige graasdierbedrijven zonder bedrijfsopvolging, die hun veestapel al hebben afgestoten en nu nog gras en snijmais telen voor derden. Die bedrijven zullen naar alle waarschijnlijkheid op termijn worden beëindigd. Naar verwachting staan de schuren op deze bedrijven grotendeels al leeg. Mede gezien de emotionele band met het bedrijf en de wens om nog enigszins actief te blijven, wordt vaak niet direct gestopt met de agrarische activiteiten. Door de constante instroom uit andere bedrijfstypen is de daling van het aantal 'overige bedrijven' kleiner dan gemiddeld.

De ontwikkeling van de veestapel in Berkelland in de periode 2005-2019 verschilt sterk per diersoort. Het aantal melkkoeien is door de jaren heen vrij stabiel gebleven, met rond de 25.000 stuks. Het aantal varkens is met 2 procent per jaar gedaald van 276.600 stuks tot 207.500 stuks. Daarentegen is het aantal geiten sinds 2005 ruimschoots verdubbeld tot 8.500 stuks.



In de komende jaren is de verwachting dat de daling bij de gespecialiseerde melkveebedrijven naar verwachting beduidend groter zal zijn. De grote gespecialiseerde varkensbedrijven hebben al volop maatregelen getroffen om te voldoen aan het ammoniak- en dieren-welzijnsbesluit en lijken klaar voor de toekomst. Een groot deel van de kleinere bedrijven met varkens in het oosten van Nederland heeft zich echter aangemeld voor de stoppersregeling en opschorting gekregen van de verplichte investeringen tot 2020. Deze bedrijven hebben eind 2019 hun stallen verplicht leeg moeten draaien of moesten proberen alsnog te voldoen aan de voorwaarden van het Besluit emissiearme huisvesting om voorlopig toch door te gaan met de varkenshouderij. De effecten hiervan kunnen we nog niet zien, de ODA is nog bezig alle stoppers te controleren, dat heeft door Corona wat vertraging opgelopen.

Verbreiding

Bij de CBS Landbouwtelling in 2016 is ook gevraagd naar eventuele multifunctionele activiteiten op het bedrijf. In Berkelland hield 21% van de land- en tuinbouwbedrijven zich bezig met verbreding, ofwel met bedrijfsmatige activiteiten anders dan landbouw. Deze activiteiten betreffen vooral natuurbeheer (7%), duurzame energieproductie voor eigen bedrijf (6%), loonwerk (4%), recreatie (3%), verkoop van producten (3%) en stalling van bijvoorbeeld caravans (2%). Voor heel Nederland ligt het aandeel bedrijven met multifunctionele activiteiten op 28 %. Het verschil zit vooral in een hoger aandeel bedrijven dat aan natuurbeheer, loonwerk, huisverkoop en stalling doet.

Kwalitatief beeld

Een verkenning door Hogenkamp Agrarische coaching in 2017 waarin met diverse erfeigenaren in Berkelland is gesproken laat zien dat op circa 40% van de agrarische erven geen (volwaardig agrarisch) bedrijf meer is gevestigd. Heel vaak is men op papier nog wel een agrarisch bedrijf, is er nog een milieuvergunning en een agrarische bestemming. Van de varkenshouderijtak in Berkelland zijn 57 adressen bezocht, waarvan er 24 gestopt waren. Van de 33 bezochte, nog praktiserende varkenshouders gaven er 9 aan op termijn te willen stoppen. Acht van deze personen willen graag op de bedrijfslocatie blijven wonen. De meerderheid wil een andere bestemming zoeken voor de bedrijfsgebouwen, twee verwachten op voorhand leegstand.

In 2019 is er een vervolgonderzoek uitgevoerd onder alle agrarische bedrijven in de gemeente. Bij 398 van de 771 benaderde adressen zijn er keukentafelgesprekken gevoerd. Daaruit blijkt dat 44% al gestopt is. Het valt op dat met name rond Ruurlo en Gelselaar dit aandeel fors boven de 50% ligt en dat rond Rekken slechts 25% is gestopt. Van de bedrijven waar mee is gesproken was 76% actief en 24% waren inmiddels gestopte ondernemers. In deze gesprekken is ook gesproken over de bedrijfsmatige toekomst. Van de actieve bedrijven geeft 7% aan binnen 3 jaar te stoppen, 37% wil groeien en de overige bedrijven willen de huidige situatie handhaven. Uit de bijna 400 gevoerde gesprekken blijkt ook dat er op ca. 112 adressen lege stallen en/of schuren aanwezig zijn. Op ongeveer de helft van de adressen gaat het om een reeds gestopte ondernemer of een ondernemer die binnen 3 jaar wil stoppen.

Zowel uit het onderzoek binnen de varkenshouderij als bij de overige bedrijven blijkt er nog veel asbest op daken aanwezig is. Bij de varkenshouderij is bij meer dan driekwart

van de bezochte bedrijven meer dan 500 m² asbest aanwezig. Bij de andere agrarische bedrijven geeft 71% aan dat er nog asbest op de daken ligt.

Analyse agrarische erven

Uit zowel de agrarische barometer van de WUR als de keukentafelgesprekken komt naar voren dat er een behoorlijke groep agrariërs inmiddels gestopt zijn, momenteel geen volwaardige bedrijfsvoering meer heeft of van plan is te stoppen. Op papier zien we dat een deel van die gestopte agrariërs nog wel een agrarisch bedrijf heeft, met een milieuvergunning en een agrarische bestemming.

We hebben in de afgelopen jaren meerdere keren een analyse uitgevoerd, onder meer met het CBS, Kadaster en I&M, om meer inzicht te krijgen in de agrarische erven. Helaas lukte het niet met de (landelijke) data exact en goed inzicht te krijgen in onze agrarische erven. Dit kwam mede doordat er in veel situaties op papier nog wel sprake van een agrarisch bedrijf was, terwijl de veehouderijtak praktisch gezien al gestopt was. Doordat dit niet uit de data-analyses naar voren komt, geeft dat een vertekend beeld.

Om toch meer inzicht te krijgen in onze agrarische erven, hebben we er daarom voor gekozen een kwalitatieve analyse in eigen beheer uit te voeren. De analyse is voor een deel kwantitatief (koppelen van allerlei data-bronnen), maar de belangrijkste input is kwalitatief. Deze is verzameld door informatie van gebiedskenners (contactpersoon, RO-adviseur, handhavers en kavelruilcommissie etc.). Hierdoor is een beter beeld ontstaan op welke agrarische erven nog een volwaardig bedrijf is, op welke agrarische erven bedrijven mogelijk gaan stoppen of geen volwaardig bedrijf zijn en op welke agrarische erven bedrijven gestopt zijn.

Dit geeft een eerste belangrijke beeld op welke (voormalige) agrarische erven mogelijk vrijkomende agrarische bebouwing aanwezig is. Het zegt nog niets over het exacte aantal m²'s leegstaande agrarische gebouwen. Deze analyse blijft lastig, omdat bijvoorbeeld schuren bijna nooit leegstaand in data. De resultaten van dit onderzoek geven ons mogelijkheden voor eventueel verdiepende onderzoeken naar het aantal m² vab's. Hiervoor haken we ook aan bij onderzoeken die regionaal lopen vanuit onder meer het RIEC (Regionale Informatie- en Expertise Centra) en de gebiedsanalyse van de regiodeal. Voor nu geven de uitkomsten ons voldoende houvast om ook te zien wat ongeveer de omvang is van de opgave in onze gemeente.

Het kwalitatieve onderzoek

Er zijn in totaal 861 agrarische erven onderzocht. Dit zijn erven die dus nog een agrarische bestemming hebben. Er is voor gekozen om drie hoofdindelingen te kiezen:

1. Actief bedrijf: een agrarische bedrijf waar nog een volwaardige bedrijfsvoering is
2. Gestopt: agrarische bedrijven die zijn gestopt en geen vee meer hebben
3. Gaat stoppen: Dit zijn agrarische bedrijven waarvan we weten dat zij mogelijk gaan stoppen of alleen nog hobbymatig agrariër zijn.

Daarnaast was er nog:

4. Nooit agrarisch geweest: dit erf is niet bekend als agrarisch
5. Overig: als ze niet passen in bovenste categorieën

6. Geparkeerd: dit zijn agrarische erven die nog niet ingedeeld konden worden en eigenlijk bezocht zouden moeten worden voor meer informatie. Gezien Covid-19 is dit niet gebeurd.

Kanttekening

Zoals aangegeven is aan de hand van kwantitatieve data door gebiedskenners elk erf bekeken en vanuit hun kennis zijn de bovenstaande categorieën ingevuld. Het is daarom van belang om als kanttekening mee te geven dat deze cijfers een goed globaal beeld geven van de agrarische erven maar dat de exacte cijfers kunnen afwijken van de daadwerkelijke situatie. Het zijn dagkoersen: het komt voor dat een agrariër aangeeft te stoppen maar een maand later toch afspraken maakt met een collega-veehouder om het jongvee daarvan op te gaan fokken.

Analyse uitkomsten

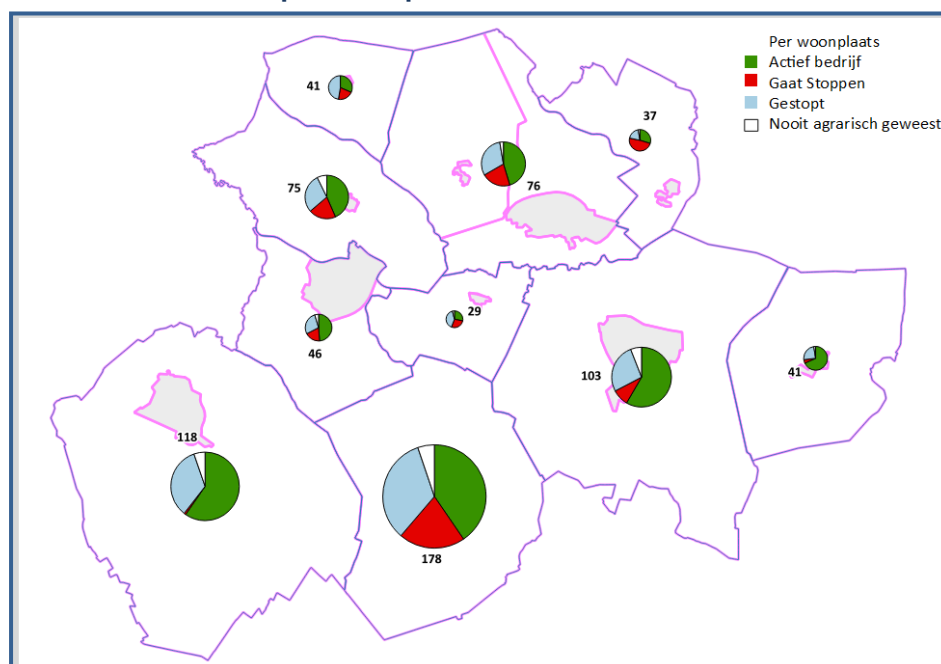
We zien dat van de 861 onderzochte agrarische erven ongeveer 44% nog een actief

bedrijf is. Als je hierbij de groep 'gaat stoppen' (17%) op telt kom je op ongeveer 60% bedrijven die nog agrarisch zijn. Ongeveer 32% van de agrarische erven is gestopt of nooit agrarisch geweest. Het daadwerkelijk aantal actieve bedrijven is dus een stuk lager dan het totaal aantal agrarische erven waarop nog een agrarische bestemming

Agrarische erven	Aantal	%
1.actief bedrijf	375	44
2.gestopt	243	28
3.gaat stoppen	145	17
4.nooit agrarisch geweest	34	4
5.overig	30	3
9.even geparkeerd	34	4
Totaal	861	100

zit. De meeste actieve bedrijven (in aantallen) liggen in Beltrum, Ruurlo en Eibergen (samen ongeveer 210 bedrijven). Dit zijn ook de gebieden waar de meeste agrarische erven met een agrarische bestemming liggen. Verhoudingsgewijs zien we in Rietmolen, Haarlo en Geesteren dat er veel bedrijven gestopt zijn of mogelijk gaan stoppen. Terwijl in Ruurlo en Rekken eigenlijk bijna geen enkel bedrijf mogelijk gaat stoppen en er verhoudingsgewijs, net als in Eibergen, nog relatief veel actieve bedrijven zijn.

Kaart met overzicht per woonplaats

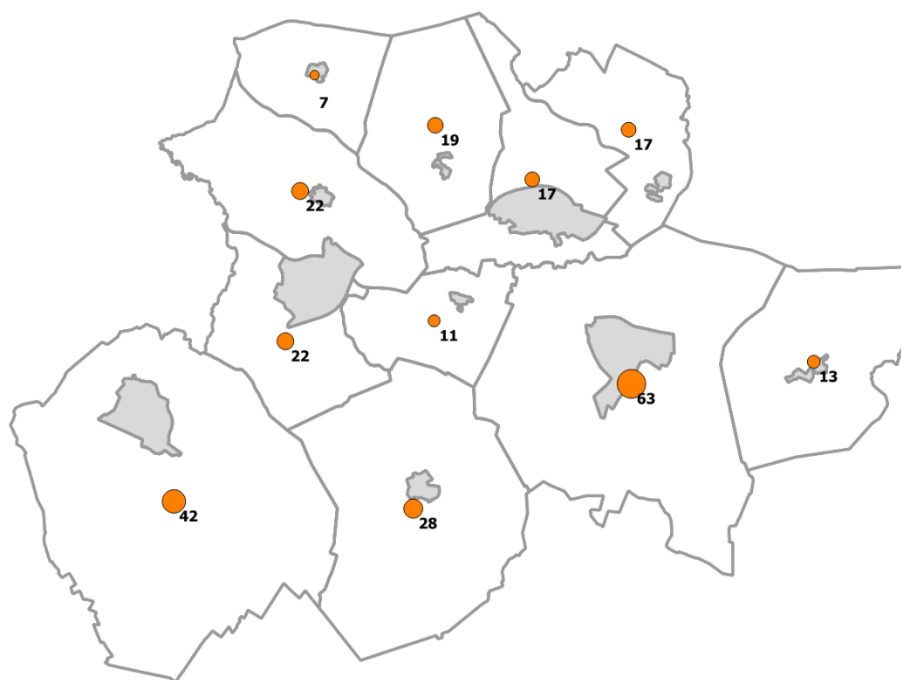


Conclusie

De onderzoeken naar de ontwikkelingen in de agrarische sector laten zien dat er de afgelopen jaren veel erven in Berkelland zijn waarop geen actief bedrijf meer zit. In de komende jaren zal dit aandeel groter worden. De uitkomsten van de analyse bevestigen dit beeld. De opgave voor transformatie van de vrijkomende agrarische bebouwing op de (voormalige) agrarische erven is groot. Deze opgave zal de komende jaren nog groter worden, ook met de landelijke ontwikkelingen (waaronder stikstofproblematiek) rondom de agrarische sector. De analyse laat de noodzaak voor een verder aanpak voor herontwikkeling of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing zien. Om zo onder meer ondermijning, verpaupering en gezondheidsschade (asbest) tegen te gaan en te zorgen voor een aantrekkelijk Berkellands platteland voor onze inwoners, ondernemers en bezoekers.

Analyse overig vastgoed

Naast het onderzoek naar de agrarische erven is er ook een eerste onderzoek gedaan naar het overige vastgoed in het buitengebied. Tot voor kort was er weinig tot geen inzicht in hoeveel overig vastgoed er in ons buitengebied was. Het onderzoek is gedaan, omdat we steeds vaker vragen krijgen over herontwikkeling of sloop van dit soort vastgoed. Er is nog geen onderzoek uitgevoerd naar de leegstand van het overig vastgoed. Dit zal een tweede stap kunnen zijn, maar vergt ook veel uren aan kwalitatief onderzoek.



Analyse uitkomsten

Een aantal databronnen is gekoppeld en hieruit zijn 262 adressen gekomen. Op bovenstaand plaatje is er per buitengebied van de kernen te zien hoeveel overig vastgoed er is. Het gaat dan bijvoorbeeld over solitaire gebouwen voor verenigingen/scouting, nutsvoorzieningen, industrie, kantoren, gezondheidsgebouwen et cetera. Het zijn zoals gezegd voornamelijk solitaire gebouwen. We hebben nog geen zicht op hoeveel van deze gebouwen leeg staan.

Analyse huidige instrumenten en regelingen

Berkelland heeft al verschillende regelingen en instrumenten om functieverandering of sloop van vab's te stimuleren. Zo kennen we sinds 2006 het functieveranderingsbeleid ('functies zoeken plaatsen zoeken functies'). In de laatste jaren zijn de volgende regelingen tot stand gebracht: de binnen en bovenplanse sloopbonusregeling voor uitbreiding van bijgebouwen bij woningen, de daaraan gekoppelde sloopregeling voor leegstaande schuren en de 'Structuurvisie Woningssplitsing buitengebied'. Afgelopen jaar hebben we de huidige instrumenten en regelingen (en de voormalige regeling 'sloop kleine landschapontsierende gebouwen buitengebied') geëvalueerd. Dit om te kijken of ze nog voldoen of mogelijk nog aangepast moeten worden, zodat ze beter bijdragen aan sloop of hergebruik van leegstaande schuren.

Het functieveranderingsbeleid (Fuver)

Het functieveranderings(fuver)beleid is een regionaal afgestemd beleidsstuk uit 2006 dat de provincie Gelderland indertijd formeel vaststelde als een afwijking van het Streekplan Gelderland 2005. Ook de huidige Omgevingsverordening Gelderland verwijst nog steeds naar de mogelijkheden voor functieverandering die in deze beleidsnota zijn opgenomen. Met dit beleid voor functieverandering/hergebruik wilden de samenwerkende gemeenten in de Achterhoek de volgende doelen bereiken:

- Behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk die kwaliteiten verder ontwikkelen. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden.
- Impulsen geven aan nieuwe economische activiteiten, aan de agrarische sector, de natuur, de recreatie en de woonfunctie van het landelijk gebied.
- Bijdragen aan doelstellingen vanuit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers door met toepassing van maatwerk uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit de extensivering gebieden te stimuleren.

Het Fuver is op te delen in de volgende onderdelen:

- Fuver naar wonen (vanaf 2010 in Berkelland niet meer mogelijk);
- Fuver naar verblijfsrecreatie/toerisme;
- Fuver naar dagrecreatie/toerisme;
- Fuver naar zorg;
- Fuver naar opslag;
- Fuver naar overige nieuwe economische dragers.

Alle onderdelen van het Fuver hebben we geëvalueerd. Hierbij hebben we gekeken naar welke Fuver-vorm het meest is gebruikt en welke het meest bijdraagt aan de sloopopgave of hergebruik van leegstaande schuren in het buitengebied.

Kanttekening

Het is alleen mogelijk om een indicatie te geven van het aantal projecten. Dit komt mede doordat er verschillende bestemmingsplannen zijn van de vier voormalige gemeenten. Er zijn hierdoor verschillende planologische wegen om initiatieven mogelijk te maken. Soms

bij rechte en soms met een bestemmingsplanherziening of -wijziging. Dit maakt het bijna onmogelijk om alle projecten op een goede manier in beeld te krijgen of om een goede vergelijking te maken over alle delen van het gemeentelijk grondgebied. Daarnaast is er in het systeem/bij de archivering destijds geen aandacht geweest voor de optie om naderhand een uitdraai te kunnen maken, zodat bijvoorbeeld niet met een snelle digitale zoekactie kan worden nagegaan hoeveel recreatiewoningen er bijvoorbeeld zijn vergund. De evaluatie is daarom gemaakt op basis van inschattingen.

Fuver naar wonen

Functieverandering naar wonen was ook beter bekend als de Rood voor Rood regeling. De minimale eis was 750-1000 m² sloop voor één bouwkvavel. Deze regeling is sinds eind 2010 niet meer mogelijk. In de nasleep van dit beleid zijn er nog enkele tientallen aanvragen gedaan, die nog vielen onder de regeling. Deze zijn voor het grootste deel destijds in behandeling genomen, hierdoor kon het voor komen dat ook na 2010 nog rood voor roodkvavels in de verkoop kwamen. Er zijn 20 tot 30 projecten vergund en er is hiermee dus een behoorlijke bijdrage met minimaal 20.000 m² sloop geleverd aan het verminderen van het aantal leegstaande schuren.

Fuver naar verblijfsrecreatie en toerisme

Er zijn de afgelopen 10-15 jaar ongeveer 30 vergunningen afgegeven voor functieverandering naar verblijfsrecreatie in de vorm van bijvoorbeeld een recreatiewoning, groepsaccommodatie en/of B&B. Hierbij gaat het vooral over hergebruik van vrijkomende schuren en sloop is minimaal aan de orde geweest. Dit komt mede doordat de sloopeis begint bij een invulling groter dan 350 m². In de meeste gevallen ligt de oppervlakte van de te realiseren recreatiewoning/B&B tussen de 50 m² en 150 m², en dan komt sloop niet in beeld.

We zien dat soms interessante initiatieven moeilijk tot niet te realiseren zijn, omdat ze niet passend zijn binnen de bestaande bebouwing op het erf. Tegelijkertijd is het aan de andere kant soms ook erg makkelijk om bestaande bebouwing te transformeren tot verblijfsrecreatie. Vaak kan volstaan worden met een vergunningstraject en wordt er niet getoetst of de aanvraag ook passend is vanuit toeristisch oogpunt en of het hiermee een kwalitatieve meerwaarde oplevert voor de vrijetijdssector in Berkelland.

Fuver naar dagrecreatie en toerisme

Voor dagrecreatie zijn er minder vergunningen verleend. Dit zijn er rond de 5. Mogelijk zijn er meer initiatieven ontstaan, maar bestemmingsplannen maken extensieve recreatie vaak mogelijk binnen bepaalde bestemmingen en als er dan verder geen vergunning voor nodig is, hebben wij ze ook niet in beeld. Bij dagrecreatie heeft niet veel sloop of hergebruik plaatsgevonden. Dit komt doordat er meestal niet in een gebouw maar meer op een terrein ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, denk hierbij aan het maisdoolhof of het klimbos. Er zal dan eerder nog een klein gebouwtje voor nodig zijn, bijvoorbeeld voor de opslag van spullen.

Fuver naar zorg

Er zijn ongeveer 5 vergunningen aangevraagd voor wat betreft functieverandering naar zorg. We zien dat hier vooral sprake is van hergebruik van bestaande gebouwen en schuren. Deze functieverandering is niet zozeer gericht op sloop, omdat het realiseren van zorgfuncties in het regionaal opgestelde beleid was aangemerkt als speerpunt en in verband daarmee geen sloopeis werd gesteld. We zien dat bepaalde factoren het lastig

maken om (wonen met) zorg in het buitengebied mogelijk te maken. Zo moet er een goede mix zijn van locatie, doelgroep en initiatiefnemer/investeerder. Vaak is er één ervan een probleem. Er is hiervoor ook een behoorlijke omvang nodig; er moeten meer dan 24 zorgeenheden zijn, om het rendabel te krijgen. Als er sprake van dagbesteding is, spelen ook de verkeersbewegingen in het buitengebied mee. Een businesscase rondkrijgen voor zorg is dan erg lastig. Er zijn veel opstallen nodig die op de beschikbare locaties niet altijd voldoende zijn. De bestaande oppervlakte aan bebouwing is uitgangspunt en deze kan dan benut worden voor nieuwe zorgeenheden.

Fuver naar opslag

Het is soms bij rechte al mogelijk om in bestaande bestemmingen deze verandering te laten plaatsvinden. Hierdoor is het moeilijk aan te geven hoe vaak er functieverandering naar opslag heeft plaatsgevonden afgelopen jaren. Binnen het fuver was hiervoor ook geen sloopeis opgenomen.

Fuver naar overige nieuwe economische dragers

Het is hier ook lastig om exact aan te geven hoe vaak dit plaatsvindt. Zo zijn er enkele situaties geweest waarbij bijvoorbeeld de agrarische bestemming op verzoek werd omgezet in een bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn soms kleine bedrijfjes gevestigd in het buitengebied waarvan de ruimtelijke uitstraling zo gering is dat zij geen aanleiding gaven tot een ruimtelijke procedure. Deze zijn dan ook niet geregistreerd als functieverandering. Overigens hebben we gemerkt dat de sloopeis door eigenaren soms werd gezien als een drempel. Men wilde wel een nieuwe functie geven aan een schuur maar geen extra kosten maken om daarnaast ook nog te slopen volgens het functieveranderingsbeleid. Ook bleek het soms lastig om een bestaand gebouw in te zetten voor een nieuwe functie en kwam de vraag naar voren of vervangende nieuwbouw ook mogelijk zou zijn (dat wil zeggen het vervangen van een bestaand gebouw door een nieuw gebouw met eenzelfde uitstraling en in dezelfde maatvoeringen). Dit is onder het Fuver niet mogelijk.

Conclusie

Zoals aangegeven hebben we sinds 2006 het beleidsplan 'functies zoeken plaatsen zoeken functies' (Fuver). Daarin zijn ontwikkelmogelijkheden aangegeven voor wonen (tot 2010), recreatie en toerisme, zorg, opslag, en overige economische dragers. Het Fuver heeft ervoor gezorgd dat er op veel plekken niet ontwikkelmogelijkheden zijn ontstaan in vrijkomende agrarische bebouwing. Het Fuver heeft vooral effect gehad op de herontwikkeling en niet zozeer op sloop, behalve bij het Fuver naar wonen.

Wel merken we dat de voorwaarden bij Fuver soms knellend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Zo is het de bedoeling dat transformatie vooral plaats vindt in de huidige leegstaande bebouwing, terwijl soms nieuwbouw een betere optie is voor de nieuwe functie en kan leiden tot een betere herinrichting van een erf.. Er zijn veel aanvragen hiervoor geweest, maar zoals aangegeven staat het beleid dit niet toe. De kans om een erf toekomstbestendig opnieuw in te richten wordt daarmee belemmerd.

Regeling sloop kleine landschapsontsierende gebouwen buitengebied (periode 2009-2014)

De subsidieregeling voor sloop kleine landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied liep van 2009 tot 2014. Doel van deze regeling was sloop van kleine landschapsontsierende gebouwen stimuleren door het verstrekken van sloopsubsidie. Nevendoel was de aanleg van nieuwe natuur en landschap. Essentie van de regeling was de sloop van kleinere leegstaande schuren (tot 500 m²) in het buitengebied in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur en landschap. 1m² slopen = 5m² natuur of landschap aanleggen.

De subsidie bedroeg 75% van de werkelijke kosten van sloop (kosten sloop max. € 27,- /m²) en € 2,- per m² natuur of landschap. Met deze regeling is op 18 verschillende locaties 2.723 m² kleine schuren gesloopt en is 31.995 m² aan natuur en landschapselementen aangelegd. De regeling was destijds mede mogelijk gemaakt door provinciale subsidie.

Conclusie

Het was een goed lopende (provinciale) regeling, die vooral effect heeft gehad op de sloop van kleine schuren in het buitengebied. Het budget was snel uitgeput. Een belangrijke neveneffect is dat er meer nieuwe natuur en landschap is aangelegd in Berkelland. Nadeel van de regeling is dat het een relatief dure subsidieregeling is geweest.

Sloopbonusregeling bij woonbestemming

Bij her-nieuwbouw van bijgebouwen in het buitengebied mag van elke 2 m² die boven de 150 m² wordt gesloopt, op hetzelfde erf weer 1 m² teruggebouwd worden, bovenop de 'bij recht' toegestane 150 m². In essentie betekent dit dat de helft van wat er stond boven de 150m² mag teruggebouwd worden. Het doel hiervan is reductie van de oppervlakte van's waar geen vervolgfunctie voor is. Voor de eigenaar een stimulans om oude bebouwing te slopen en het recht te behouden om de helft van de gesloopte oppervlakte te mogen terugbouwen. De regeling is onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2020.

Eigenaren vinden dit niet altijd voldoende werkbaar. Men wil graag het recht houden om de volledige oppervlakte die er stond ook terug te bouwen, maar dan mooier en beter ingepast. Maar het ruimtelijk uitgangspunt is dat we als gemeente het erf van een gestopte agrariër behandelen als een erf met een burgerwoning en daar mag in principe niet meer dan 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Structuurvisie bovenplanse sloopbonus regeling (inclusief subsidieregeling)

Bovenplanse sloopbonusregeling

Essentie van de structuurvisie bovenplanse sloopbonus regeling die in november 2017 is vastgesteld: verhoging van de bijgebouwenoppervlakte bij woningen in het buitengebied in combinatie met sloop elders of storting in het sloopfonds. Het is mogelijk om de oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² 'bij recht' tot max. 300 m² te verhogen bij de bestemming "Wonen". Voorwaarde is dat voor elke toe te voegen m², op een locatie

elders 4 m² wordt gesloopt (of een storting van € 50 per te bouwen m² wordt gedaan in het sloopfonds). Daarnaast is er ruimte voor de verhoging van de oppervlakte van solitaire (vergunde) veldschuren tot maximaal 100 m². Ook hier is voorwaarde dat voor elke toe te voegen m², op een locatie elders 4 m² wordt gesloopt. Hoofddoel van deze regeling is de sloop van vrijgekomen bebouwing elders in Berkelland en voor de eigenaar de mogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen of de oppervlakte van een veldschuur.

Subsidieregeling

Als uitvloeisel van de structuurvisie bovenplanse sloopbonus regeling is een sloopfonds opgericht, met een startkapitaal van de gemeenteraad. Daarna is dit fonds gevoed met bijdragen van inwoners die extra willen bouwen en die kiezen voor storting in het fonds in plaats van fysieke sloop. De subsidieregeling voor sloop van overvloedige bebouwing in het buitengebied die hieraan is gekoppeld, is in november 2017 gestart. Eigenaren die vrijkomende agrarische gebouwen willen slopen en die niet (deels) terug willen bouwen, kunnen per te slopen m² een subsidiebedrag van € 10,- met een max. van € 15.000,- per locatie aanvragen. Op de slooplocatie moet ten minste 150m² gesloopt worden. Doel van deze regeling is de sloop van de vab's stimuleren door het verstrekken van sloop-subsidie.

In 2018 is voor 14.463 m² gesloopte vrijgekomen agrarische bebouwing subsidie aangevraagd en €35.657 in het sloopfonds gestort.

In 2019 is voor 1.910 m² gesloopte vrijgekomen agrarische bebouwing subsidie aangevraagd en €31.600 gestort in het sloopfonds.

In 2020 is voor 977m² gesloopte vrijgekomen agrarische bebouwing subsidie aangevraagd en €15.010 gestort in het sloopfonds.

Doordat gesubsidieerde sloop op erven met een agrarische bestemming vanaf 2019 niet meer mogelijk was (omdat er binnen agrarische bestemming het recht is om op hetzelfde erf weer te bouwen en we gesubsidieerde herbouw niet willen), is er vanaf 2019 beduidend minder subsidie aangevraagd voor te slopen vab's.

Conclusie

Met uitzondering van het eerste jaar is in verhouding fors meer gestort in het sloopfonds dan er als subsidie uit ging en is gesloopt. Gesignaleerd wordt dat met de huidige regelingen het afkopen van de sloopverplichting door een storting in het fonds als 'makkelijke' optie wordt gezien. Dit komt voornamelijk omdat de bouwer en de sloper bij daadwerkelijke sloop tot elkaar veroordeeld zijn, men op elkaar moet wachten en het administratieve rompslomp geeft. Afkopen via het sloopfonds is dan makkelijker en mogelijk ook financieel interessanter. Het is een mogelijkheid om als gemeente ook andere(subsidie)regelingen te ontwikkelen om sloop te bevorderen en deze te koppelen aan de gelden uit het sloopfonds.

Structuurvisie woningsplitsing

De structuurvisie woningsplitsing biedt de mogelijkheid tot het toevoegen van een tweede verblijfsobject (vbo) met woonfunctie in een bestaand woongebouw in het buitengebied. Voorwaarde is o.a. sloop van 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen in het buitengebied of een storting van € 12.500,- in het gemeentelijk sloopfonds. Doel hiervan is dat woningsplitsing hiermee direct of indirect een bijdrage levert aan de VAB-opgave.

Conclusie

Deze regeling loopt sinds april 2020. Tot nu toe zijn er twee aanvragen tot woningsplitsing (toevoegen van een vbo met woonfunctie) gerealiseerd en zitten er nog een aantal in de pijplijn. Naast deze formele aanvragen stellen eigenaren regelmatig vragen over het splitsen van een woning (toevoegen van een vbo met woonfunctie) maar die leiden tot nu toe nog niet tot formele aanvragen.

Subsidieregeling sanering asbestdaken

In januari 2021 is de gemeentelijke subsidieregeling voor sanering van asbestdaken van start gegaan. Deze loopt in 2021 en 2022.

Essentie van de subsidieregeling:

- De subsidie bedraagt per locatie € 4,50 per m² verwijderd asbestdak voor de eerste 150 m² oppervlakte aan gebouwen.
- Is er op een locatie meer dan 150m² oppervlakte aan gebouw/gebouwen met asbestdak aanwezig, dan bedraagt de subsidie voor de oppervlakte van meer dan 150m² € 2,25 per m² verwijderd asbestdak.

Conclusie

Resultaten van deze regeling zijn nog niet beschikbaar. Wel zijn de eerste aanvragen binnen. We verwachten dat deze regeling het aanvragen van sloopsubsidie (zie 'subsidieregeling' bij structuurvisie bovenplanse slooibbonus regeling) en daarmee de sloop van vab's stimuleert.

Erfcoaches en keukentafelgesprekken

Al enige jaren wordt er vanuit Berkelland actief gesproken met eigenaren van erven en de agrarische sector. In het kader van het onderzoek van Hogenkamp, in opdracht van de gemeente, zijn in 2018 veel eigenaren bezocht. Maar ook in het recent opgestarte regiodealproject 'Werken aan toekomstgerichte erven Achterhoek' (WATEA) worden door erfadviseurs en erfbegeleiders de komende jaren naar verwachting veel (gratis) keukentafelgesprekken gevoerd. Vanuit Berkelland richten we ons met name op de eigenaren die in 2018 geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid voor een gesprek en op de eigenaren van een asbestdak. Als in het keukentafelgesprek blijkt dat er behoefte is aan ondersteuning voor een specifiek onderwerp dan zijn daarvoor subsidiemogelijkheden in de vorm van een 'adviesvoucher'.

Conclusie

De keukentafelgesprekken van de afgelopen jaren hebben een meerwaarde geboden bij eigenaren om na te denken over hun toekomst en het erf. De gesprekken voorzagen duidelijk in een behoefte en we hebben veel eigenaren daarna verder kunnen helpen met specifieke begeleiding of ondersteuning. Daarom is er ook besloten om deel te nemen aan het regiodealproject WATEA.

Vanuit de doelgroep 'eigenaren van een asbestdak' verwachten we dat de gratis keukentafelgesprekken, in combinatie met adviesvouchers en de andere gemeentelijke subsidies, een stimulans zijn om het asbestdak te verwijderen.

Knelpunten en kansen

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, emotionele 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 (waaronder LTO en Rabobank) en een VAB-bijeenkomst in januari 2020. Daarnaast hebben we in het najaar van 2020 een avond met belanghebbenden en een avond met de raad gehad over vrijkomende agrarische bebouwing. Er kwamen een aantal interessante knelpunten en kansen naar voren om leegstaande schuren aan te pakken.

Knelpunten

De drempels om leegstaande schuren te herontwikkelen of te slopen zijn geïnventariseerd in een bijeenkomst met belanghebbenden in januari 2020, in een gesprek met gemeenteraadsleden in november 2020 en in gesprekken met een aantal experts en belanghebbenden binnen de gemeente in oktober 2020. In deze gesprekken kwamen drie belangrijke drempels naar voren:

Emotionele binding

Veel agrariërs die stoppen hebben vanuit hun familie een lange historie met het agrarisch bedrijf. Het is een grote drempel om afstand te doen van deze schuren, vaak ook in combinatie met het afstand doen van de agrarische bestemming. Ze zijn bang om eventueel het bouwrecht te verliezen als er gesloopt wordt.

Daarnaast blijkt dat aan oudere gebouwen die economisch afgeschreven zijn een hoge (emotionele) waarde wordt toegekend door de eigenaren, in de trant van “het gebouw is toch nog goed en we gebruiken de vierkante meters toch?”. In het verleden zat het pensioen van de eigenaar ook vaak in de stenen, men dacht de locatie later te kunnen verkopen aan een andere agrariër.

Onbekendheid

Een ander belangrijk aspect dat terugkomt is de onbekendheid bij inwoners over de regelingen bij de gemeente. Welke mogelijkheden zijn er voor herontwikkelingen of sloop? Er heersen veel vragen als: wat kunnen wij, wat mogen wij, wat houdt dat in, hoe moeten we het aanpakken? Door deze onduidelijkheid komen inwoners vaak niet in beweging of stoppen ze, omdat ze het niet goed kunnen overzien. Daarbij kost functieverandering ook veel tijd, door de te volgen procedures. Dit levert ook een drempel op.

Kosten

Verder is een veelgenoemde drempel de kosten die aan sloop zijn verbonden. Slopen kost nu eenmaal geld, helemaal als er asbest op de daken ligt, en wat je sloopt krijg je niet meer terug. Daarnaast zijn een aantal agrariërs wel praktisch gestopt, maar nog niet officieel. Het afrekenen met de fiscus (stakingswinst) is vaak een drempel en de sloopkosten van gebouwen komt daar dan nog bij. Daarnaast heeft het slopen van voormalige agrarische gebouwen soms negatieve fiscale gevolgen. Er leeft ook het idee dat de gebouwen nog waarde hebben. Wanneer een herontwikkeling van een locatie

mogelijk is, dan hebben de leegstaande gebouwen wellicht ook een economische waarde. Zolang hier geen duidelijkheid over bestaat zal er door eigenaren gewacht worden met het slopen van oude gebouwen. Eigenaren zijn soms ook terughoudend om te slopen omdat zij vrezen dat ze daardoor opties verliezen. Soms geven zij aan dat ze wachten op 'de beste regeling'.

Kansen

Tijdens de verschillende bijeenkomsten is vooral stilgestaan bij de kansen die er zijn om leegstaande (agrarische) schuren te herontwikkelen of te slopen. Hieruit kwamen allerlei interessante ideeën naar voren. Deze ideeën zijn mede een basis voor het doen van voorstellen over nieuw instrumentarium.

Bedrijfsmatig

Allerlei bedrijfsmatige mogelijkheden voor de herontwikkeling van agrarische bebouwing kwamen naar voren. Denk hierbij aan nieuwe agrarische verdienmodellen zoals wijnbouw, verticale landbouw of water. Maar ook aan ruimte voor startende ondernemers (start-ups), uitbreiding van zorgboerderijen, kantoren, kunst (galerie, kunstzaak, oldtimers etc.), bed en breakfast, of kinderopvang. Veel van deze mogelijkheden kunnen nu al via het fuver-beleid worden ingevuld.

Wonen

De transformatie of sloop van schuren voor woningbouw kwam ook aan bod tijdens de gesprekken. Niet standaard werd tijdens deze gesprekken de oude 'Rood voor Rood'-regeling aangehaald. Daarbij werd ook gewezen op mogelijkheden die dit kan bieden om bijvoorbeeld jongeren in het buitengebied te houden. Inwoners waren af en toe ook wel wat huiverig om op deze manier weer nieuwe woningbouw toe staan in het buitengebied. Vooral als dit (gevoelsmatig) de agrarische bedrijfsvoering in de buurt belemmert. Ook werd een 'Rood voor Rood'-regeling variant genoemd, waarbij de te bouwen woning wordt opgericht in de nabijgelegen woonkern en niet in het buitengebied.

Natuur en landschap

In de gesprekken kwamen ook de kansen naar voren om schuren te transformeren of te slopen in combinatie met versterking van de natuur en het landschap. Voor wat betreft de transformatie en sloop van schuren kwamen er meerdere suggesties waaronder een vogelhotel door schuren te openen, een bijen oase met fruitbomen op het erf en een bijdrage om erven in te planten met bomen en overige regelingen voor groene aanplant bij sloop van gebouwen.

Energie voorzieningen

Er werden ook ideeën geopperd om meer te doen met groene energievoorzieningen op het erf om daar ook aan te verdienen. Denk daarbij aan een zonnepark of kleine windmolens op het erf op de plaats van een schuur (zon op erf concept) of aan het zonvarkens concept. Bij dat laatste worden alle oude gebouwen gesloopt en een nieuwe stal met zonnepanelen neergezet voor maximaal 50 varkens.

Procedureel / financieel

In de gesprekken werd ook veel gesproken over de procedurele en financiële kant van het verhaal. Waarbij er in essentie aangegeven werd dat het belangrijk is om regels niet te moeilijk te maken, anders wordt de drempel te hoog. Ook werd er aangegeven dat een financiële prikkel om te slopen helpt, zoals de asbest subsidie. Daarnaast kwam naar voren dat inwoners soms wel willen afbreken, maar nog niet weten wat ze terug willen bouwen. Sloop met daarbij geen directe verplichting tot bouwen/behoud van de rechten zou daarin helpend zijn.

Nieuwe instrumenten en regelingen

De analyse van het huidige instrumentarium en de gesprekken die we hebben gevoerd met externen en de raad hebben ons veel input gegeven voor nieuwe regelingen, waarmee we sloop of herontwikkeling kunnen stimuleren. Dit met als doel om verdere verpaupering door leegstaande (agrarische) bebouwing te voorkomen en het Berkellandse platteland aantrekkelijk te houden voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

We zien uit de analyse en gesprekken dat er behoefte is aan nieuwe ontwikkelmogelijkheden op het platteland, waarbij ook aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving en de bestaande functies zoals de agrarische sector. Er is ook belang bij een duidelijk en eenduidig instrumentarium, waarbij er integraal gekeken wordt naar nieuwe initiatieven en er ruimte is voor maatwerk.

Doorgaan huidige (succesvolle) regelingen

Op basis van de analyse van de huidige regelingen is het voorstel om met de volgende regelingen door te gaan:

1. Erfcoaches en keukentafelgesprekken (nu via Watea)
2. Bovenplanse sloopbonusregeling met Sloopsubsidieregeling overtollige bebouwing
3. Sloopbonusregeling op het erf (binnenplanse sloopbonusregeling)
4. Subsidieregeling sanering asbestdaken
5. Structuurvisie woningsplitsing

De keukentafelgesprekken en aansluitend de mogelijkheid voor een begeleidings-/ondersteuningstraject zijn van meerwaarde voor erfeigenaren om na te denken over de transformatie van het erf en daarbij de herontwikkelingen of sloop van hun schuren. De structuurvisie woningsplitsing en de subsidieregeling sanering asbestdaken lopen nog te kort om hier echt uitspraken over te doen. De sloopbonusregelingen werken stimulerend voor sloop en herinrichting van het erf.

Toevoegen nieuwe regelingen

We hebben gemerkt dat de bovenstaande regelingen nog onvoldoende effect hebben om een substantiële bijdrage te leveren aan sloop of herontwikkeling van leegstaande (agrarische) bebouwing in Berkelland. We stellen daarom voor de volgende nieuwe regelingen te ontwikkelen:

1. Sloopvoucher-regeling

Als er voor ontwikkelruimte sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing als tegenprestatie nodig is en er geen sloop mogelijk is op het eigen erf, dan hebben wij daar op dit moment al het sloopfonds voor. Een nadeel van het sloopfonds is dat er bij ontwikkelingen bijna alleen (een vast bedrag per vierkante meter) gestort wordt en er niet direct gesloopt wordt. Er mag op locaties elders dan het eigen erf gesloopt worden, maar we zien dat het storten in een sloopfonds voor initiatiefnemers vaak de beste oplossing

biedt. Vaak omdat het zoeken is naar sloopmeters, maar mogelijk ook omdat storten in het sloopfonds het snelst en goedkoopst is. Terwijl het mooiste resultaat toch is dat er ook daadwerkelijk gesloopt wordt en niet alleen het sloopfonds wordt gevuld. En dat de markt zelf kan bepalen wat de waarde van de te slopen vierkante meters is.

Om hiervoor te zorgen is het idee een sloopvoucher-regeling op te zetten. Bij de (voorgenomen) sloop van een schuur cq bij een ontwikkeling waarbij sloopcompensatie nodig is, kan een sloopvoucher aangevraagd cq ingeleverd worden. De voucher is verhandelbaar en de waarde van de voucher wordt uitgedrukt in te slopen vierkante meters (en heeft dus niet direct een financiële waarde). Dit product werkt in andere gemeenten in Overijssel goed. Dit wel in combinatie met het als gemeente aanbieden van ontwikkelmogelijkheden waarvoor sloopcompensatie ingebracht moet worden. Voordeel hierbij is dus dat er bij een ontwikkeling op een locatie, op dezelfde of een andere plek ook daadwerkelijk vrijkomende (agrarische) bebouwing wordt gesloopt.

Doelstelling

- Vraag en aanbod van te slopen schuren eenvoudiger en sneller bij elkaar brengen.
- Ontwikkellende partij de mogelijkheid bieden om keuze voor te slopen schuur/de prijs die ervoor betaald wordt zelf in de hand te houden, waardoor herontwikkeling (en sloop) versneld wordt.
- Een laagdrempelig systeem waarbij eigenaren worden gestimuleerd tot (voornemen tot) sloop, zonder dat de 'rechten' verloren gaan.

Hoe werkt het?

Inzet sloopvouchers

In ruil voor de (voorgenomen) sloop van voormalige agrarische gebouwen wordt door de gemeente een verhandelbare voucher uitgereikt aan de eigenaar van de schuur die gesloopt is/wordt. Op de voucher staat hoeveel vierkante meter er op de betreffende locatie gesloopt is/wordt. De voucher wordt aangevraagd door de eigenaar van de schuur en is het bewijs van (een voornemen tot) het slopen van een agrarisch gebouw.

De voucher is aan te vragen voor de sloop van voormalige agrarische gebouwen zoals schuren en toren- of mestsilo's, en bijvoorbeeld op bedrijven die willen ontmengen (stoppen met intensieve tak en doorgaan met grondgebonden bedrijf). Ook zal er gekeken worden of de voucher ingezet kan worden voor het overige vastgoed in het buitengebied.

De voucher kan eenmalig of in delen worden 'verzilverd' en heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. De vouchers zijn verhandelbaar: ze kunnen op de slooplocatie worden ingezet, of worden verkocht ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling elders binnen de gemeente waar een sloopcompensatie benodigd is.

Stimuleren van sloop

Deze 'sloopvouchers' bieden een oplossing voor 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. Ook zet het aan tot nadenken over sloop; door de voucher aan te vragen zet een eigenaar een voorzichtige eerste stap, maar zit nergens aan vast. Op het moment dat zich bij de eigenaar van de

voucher een partij meldt die interesse heeft in de te slopen vierkante meters, bekijkt deze of er een match te maken is en er op dat moment aan toe is om de schuur te slopen. Nadat het aangepaste bestemmingsplan voor de slooplocatie in werking is getreden, moet vervolgens de schuur gesloopt zijn.

Passende bestemming

Uitgangspunt van de sloopvoucherregeling is dat er een passende bestemming op de slooplocatie wordt gelegd zodat na sloop, herbouw van de gesloopte schuren niet meer mogelijk is. Wat een passende bestemming is, wordt vastgelegd in de sloopvoucher. Uitgangspunt is dat, als dit nog van toepassing is, het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (bij ontmenging gelden andere eisen en zijn er andere mogelijkheden om herbouw van de gesloopte schuren te voorkomen). Overwogen kan worden om op kosten van de gemeente jaarlijks een 'veegplan' in procedure te brengen waarin de bestemmingsaanpassing van alle slooplocaties in één keer geregeld wordt. Hiermee wordt voorkomen dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure een drempel zijn voor initiatiefnemers.

Rol gemeente

De lijst met afgegeven sloopvouchers (met daarbij contactgegevens van de eigenaar van de voucher) is bij de gemeente zonder kosten op te vragen door elke partij die op zoek is naar te slopen vierkante meters. Hierdoor komen vraag en aanbod veel sneller dan nu en laagdrempelig bij elkaar. En daarnaast heeft de vragende partij de mogelijkheid om de best passende aanbieder van schuren te zoeken. Dit maakt de slagingskans van de ontwikkeling groter en leidt tot directe sloop. De gemeente faciliteert zoals gezegd de initiatiefnemers door afgifte van vouchers en verstrekken van de lijst met sloopvouchers en eventueel een 'veegplan' en monitort de vraag en het aanbod van sloopmeters/vouchers. Aandachtspunt is dat het extra ambtelijke ureninzet kost.

Aandachtspunten

Een van de aandachtspunten bij de uitwerking van een sloopvoucher-regeling is de financiële relatie met ons sloopfonds. Voorkomen moet worden dat het sloopfonds (lees: het bedrag waarvoor fysieke sloop afgekocht kan worden) bepalend is voor de marktwaaarde van de vouchers. En dat daardoor mogelijk het sloopvoucher-systeem niet gaat werken. Daarnaast zal ook gekeken moeten worden naar de juridische borging, zodat bijvoorbeeld geregeld wordt dat de schuren ook daadwerkelijk gesloopt worden.

Planning

Doelstelling is om eerste kwartaal 2022 de sloopvoucher-regeling in de gemeenteraad te brengen. Gezien ook de voorgestelde andere regelingen is het ambitieus en zal er wanneer meer bekend is over de planning van de diverse regelingen hierover gecommuniceerd worden.

2. Subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen

Een van de kansen die veel in gesprekken naar voren kwam is de koppeling van sloop met het versterken van de natuur en landschap in Berkelland. Gezien ook het succes van de subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen, die liep in de periode 2009-2014, is daarom het voorstel om deze subsidieregeling nieuw leven in te blazen.

Doelstelling

Stimuleren van het slopen van kleine landschapsontsierende gebouwen (denkrichting is <500 m²) door het verstrekken van een sloopsubsidie en tegelijkertijd versterken van natuur en landschap in Berkelland. Essentie van de sloopregeling is dat de erfeigenaar 1m² sloop en daarvoor 5m² natuur of landschap aanlegt. Zo neemt het oppervlakte versterking af ten gunste van natuur en landschap en wordt er geïnvesteerd in bijvoorbeeld klimaatadaptatie en de aantrekkelijkheid van Berkelland.

Subsidieregeling

Een denkrichting is dat de subsidie 50% van de werkelijke kosten van sloop gaat bedragen (kosten sloop max € 25,- /m²) en daarnaast een subsidie voor € 2,- per m² natuur of landschap. De subsidie mag dan niet gecombineerd worden met de sloopbonusregeling of de landschapssubsidie, maar wel met de asbestsubsidieregeling.

Financieel

Op dit moment wordt het sloopfonds gebruikt voor de sloopsubsidieregeling. Er wordt momenteel niet veel gebruik gemaakt van de sloopbonusregeling. Het voorstel is daarom om het sloopfonds ook te gebruiken voor de subsidieregeling sloop landschapsontsierende gebouwen voor groen.

Aandachtspunten

Er zal nagedacht moeten worden hoe gecontroleerd wordt dat ook daadwerkelijk natuur en landschap wordt aangelegd en dat deze ook beheerd wordt. Het idee is om dit op te vangen door aanvragers samen met bijvoorbeeld de VAN een inrichtings- en beheerplan te laten opstellen. Daarnaast kan het zo een groot succes worden dat het sloopfonds uitgeput raakt. Dit zal goed gemonitord moeten worden, zodat de raad op tijd kan beslissen tot voortzetting of het stoppen van de subsidieregeling. Daarnaast is het belangrijk dat de regeling ten opzichte van de sloopsubsidie (onderdeel van de bovenplanse sloopbonus regeling) een (financiële) plus biedt, waardoor deze interessant wordt voor eigenaren.

Planning

Doelstelling is om deze regeling eerste kwartaal 2022 in de gemeenteraad te brengen. Gezien ook de voorgestelde andere regelingen is het ambitieus en zal er wanneer meer bekend is over de planning van de diverse regelingen hierover gecommuniceerd worden.

3. Rood voor Rood 2.0

Specifiek voor wonen is er op dit moment geen ruimte binnen het functieveranderingsbeleid. Wel is er een behoefte aan het wonen op het platteland. Zowel van binnen als van buiten Berkelland willen mensen buiten de stedelijke omgeving wonen. Dat gaat enerzijds om de vestigers die zoeken naar rust en ruimte, anderzijds ook om gezinnen en starters vanuit de gemeente die buiten het dorp willen wonen.

Op dit moment is er binnen het woonbeleid alleen incidenteel ruimte voor nieuwe woning(en) in het buitengebied om een ruimtelijk knelpunt op te lossen of een unieke kans te benutten. We stellen voor om, onder voorwaarden, weer wat meer ruimte te bieden voor bijvoorbeeld vrijstaande kavels of meerdere wooneenheden op het erf (bijvoorbeeld knooperf of starterswoningen). Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door o.a. sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

Doelstelling

Doelstelling van Rood voor Rood 2.0 is in essentie het slopen van vrijkomende (agrarische) gebouwen in ruil voor woningbouw. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing van het erf volgens de regionaal opgestelde nota 'Achterhoekse erven veranderen, Kadernota ruimtelijke kwaliteit' uit 2008. Ook moet er ruimte zijn voor meerdere (kleine) wooneenheden op een erf, zonder dat dat per se moet gebeuren in de vorm van vrijstaande woningen/kavels.

Denkrichting invulling kaders:

- Het moet voldoen aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte.
- Er geldt een minimum sloopoppervlakte van 1.000m² voor 1 woning (of bouwkaavel) van maximaal 1000m³. Waarbij voor schuren met asbest gedacht wordt aan minder sloopoppervlakte (bijv 850 m²), om sloop hiervan te bevorderen. Ook zal er gekeken worden naar eventueel minder 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 (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig moet zijn. Dit om te voorkomen dat het buitengebied 'dichtsluit' met woningen op nieuwe erven. Dit gaat ten koste van het groene karakter van het buitengebied.
- Het overgrote deel van de oppervlakte die minimaal gesloopt moet worden, vindt plaats op de locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd.
- Er is maatwerk mogelijk voor (innovatieve) concepten, waarbij het samenwonen op het erf centraal staat en dat past binnen de volkshuisvestelijke woonbehoefte.
- Ruimte voor een nog vast te stellen maximaal aantal transformaties naar wonen. Dit wordt aangegeven in de jaarlijkse herijkte woningbouwopgave van Berkelland.
- Er moeten aanvullende investeringen gedaan worden ten behoeve van de inpassing van het erf, landschap, ecologie en biodiversiteit. Hierbij is de locatie en het omliggend gebied leidend en dient de nota 'Achterhoekse erven veranderen. Kadernota ruimtelijke kwaliteit' als inspiratie- en als beoordelingsdocument voor het ontwerp.
- De bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

Zoals aangegeven zijn bovenstaande kaders een eerste denkrichting om het Rood voor Rood 2.0 vorm te geven. Daarbij komen nog andere kaders ter sprake zoals aantal m² bijgebouwen en het erfinrichtingsplan. De uitwerking hiervan zal plaatsvinden tijdens het schrijven van Rood voor Rood 2.0.

Rood voor Rood 2.0. Light

Er zal gelijktijdig met het nieuwe Rood voor Rood gekeken worden naar een light-variant: op een erf met een woongebouw waarin nu twee (of meer) 'vbo's met woonfunctie' zitten, kan één (of meer) van de 'vbo's met woonfunctie' uitgeplaatst worden in de vorm van een vrijstaand 'vbo met woonfunctie' (vrijstaande woning). Na toepassing van Rood voor Rood light staat er op het betreffende erf dus één al bestaand woongebouw en ontstaat er (maximaal) één nieuw woongebouw. Het totaal aantal 'vbo's met woonfunctie' op het erf blijft gelijk. Ook aan deze variant zullen eisen zoals bovenstaande denkrichting worden gekoppeld, waaronder de sloop van een nader te bepalen oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing.

Planning

Doelstelling is om het Rood voor Rood 2.0 in het eerste kwartaal van 2022 ter inzage te leggen. Dit is ambitieus en afhankelijk van welke procedure het beste passend is.

Herijking Regelingen

1. Functieveranderingsbeleid

Zoals aangegeven passen we sinds 2006 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. We merken dat de voorwaarden bij Fuver soms knellend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Zo is het de bedoeling dat transformatie vooral plaats vindt 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 beperkt. Vijftien jaar na de start van Fuver is daarom het voorstel om in 2021/2022 het Fuver te gaan herijken en vernieuwen.

Doelstelling

Doelstelling van het beleidskader is er uiteindelijk door nieuwe ontwikkelmogelijkheden ervoor te zorgen dat vrijkomende (agrarische) bebouwing ook daadwerkelijk wordt gesloopt of getransformeerd en erven toekomstbestendig worden.

Denkrichting invulling beleidskader

Een beleidskader dat:

- Ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen op een voormalig agrarisch erf (zoals wonen, recreatie en toerisme, zorg en andere economische activiteiten).
- Bijdraagt aan de vab-opgave door een minimale sloopverplichting in te stellen.
- Bijdraagt aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het erf en het buitengebied.
- Een goede balans is tussen het belang van de eigenaar en het maatschappelijk belang.
- Duidelijk, eenduidig en overzichtelijk is en prettig leest.

- Per thema (zoals wonen, recreatie, zorg, economische dragers (zoals energie)) een set aan basis criteria voor ontwikkelruimte vaststelt. (Een aantal van deze criteria liggen al in regelingen vast zoals bijvoorbeeld wonen en zorg).
- Een koppeling zoekt met het voormalige landgoederenbeleid. Hierbij kan gedacht worden dat als op een bestaand erf waar al een woning aanwezig is, niet genoeg kan worden gesloopt, je bij aanleg van bijvoorbeeld 5-10ha nieuwe natuur in aanmerking kunt komen voor in die natuur passende woningbouw.
- Ook aandacht besteedt aan de cultuurhistorische landgoederen en de mogelijkheden voor functieveranderingen daar om zo bij te dragen aan de instandhouding van deze landgoederen.

Planning

Doelstelling is om de herijking van het functieveranderingsbeleid te laten plaatsvinden in 2022. Het zal tijd kosten om samen met inwoners, ondernemers, raad en andere belanghebbenden het functieveranderingsbeleid te herijken. Daarnaast zal er ook overleg met de provincie Gelderland moeten plaatsvinden, vanwege de verankering van het huidige fuver-beleid in de omgevingsverordening.

We gaan er op dit moment vanuit dat aan het eind van 2022 een ontwerp herijking ter inzage kan liggen. Het proces van het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020 is ook van invloed op de planning omdat dat is gebaseerd op het geldende beleid. De herijking zal formeel zijn beslag krijgen nadat dat bestemmingsplan voor het buitengebied door de gemeenteraad is vastgesteld.

2. Subsidieregeling voor overig vastgoed

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. We zien wel dat de afgelopen jaren de aanvragen langzaam afnemen. Dit komt mede doordat gesubsidieerde sloop op erven met een agrarische bestemming vanaf 2019 niet meer mogelijk is. Dit is destijds bepaald om te voorkomen dat er op hetzelfde bouwvlak weer nieuw gebouwd zou worden.

De subsidieregeling is nu alleen voor woonbestemmingen (of locaties die na sloop een woonbestemming krijgen). We zien tegelijkertijd dat er ook veel vastgoed met andere bestemmingen in het buitengebied staat. We horen daarbij ook signalen dat hier meerdere objecten van leegstaan. Daarom is bij de analyse van de vab ook een nader onderzoek gedaan naar de hoeveelheid overige objecten. Een aantal databronnen zijn gekoppeld en hieruit zijn 262 adressen gekomen. Het gaat dan bij voorbeeld over solitaire gebouwen voor verenigingen/scouting, nutsvoorzieningen, industrie, kantoren, gezondheidsgebouwen etc. Het zijn geen vab's maar toch heeft het hier raakvlakken mee. Voor de sloop hiervan is de subsidieregeling nog niet mogelijk, omdat er vaak geen sprake is van een woonbestemming. Om ruimte te bieden dat ook de sloop van het overige vastgoed wordt gestimuleerd en gebruik kan maken van de subsidieregeling is het volgende voorstel:

Doelstelling

De subsidieregeling sloop overtollige bebouwing verruimen zodat het ook het overige vastgoed gebruik kan maken van deze subsidieregeling.

Planning

Aanpassing van de subsidieregeling in tweede helft van 2021 en deze eind 2021 in de gemeenteraad brengen.

Communicatie

De toename van het aantal vrijgekomen (agrarische) gebouwen maakt dat communicatie over dit thema op korte termijn van belang is. De afgelopen jaren is daarnaast gebleken dat niet iedereen goed op de hoogte was van de mogelijkheden of daarover de juiste informatie niet altijd kon vinden. Hier gaan we mee aan de slag. Ten slotte dient verbinding te worden gemaakt met thema's als ondermijning, leegstand, asbest en leefbaarheid op het platteland.

Informereren, instrueren, motiveren en overtuigen

Net als in het plan van aanpak voor asbestsanering, zetten we ook hier in op vier sporen:

- 1) *Informereren*: Hierbij gaat het met name om het informeren van de mogelijkheden / regelingen die de gemeente heeft en gaat ontwikkelen.
- 2) *Instrueren*: We willen inwoners handelingsperspectief bieden. Met als centrale vraag: Wat kan ik doen als ik een leegstaande schuur heb?
- 3) *Motiveren*: We willen inwoners motiveren over het vraagstuk na te denken. Want wat zijn de voor- en nadelen van een leegstaande schuur? Welke kansen biedt het, maar ook welke risico's zijn er? En wat zijn de financiële gevolgen van het verwijderen van een leegstaande schuur of laten staan?
- 4) *Overtuigen*: Het is aan eigenaren om een keuze te maken wat ze met hun leegstaande schuur willen doen. Wel willen we ze ervan overtuigen dat het goed is hier over na te denken.

Doelgroepen

Er zijn een aantal doelgroepen te onderscheiden die van belang zijn in de communicatie:

- *Eigenaren van vrijgekomen (agrarische) gebouwen*
Voor hen is de informatie over de regelingen die we (gaan) bieden het meest van belang. Op diverse manieren gaan we proberen specifiek met deze groep te communiceren.
- *Inwoners*
De groep eigenaren met een leegstaande schuur is groot en niet volledig bij ons in beeld. Daarom willen we ook in het algemeen richting inwoners communiceren. Daarnaast hopen we dat dit een gespreksonderwerp wordt in Berkelland, waardoor inwoners elkaar kunnen motiveren hierover na te denken.
- *Erfbetreders*
Veel leegstaande schuren zijn op (voormalige) agrarische erven te vinden. We geven erfbetreders informatie die ze mee kunnen nemen in hun adviezen aan eigenaren van leegstaande schuren. Wanneer bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf stopt, is het goed direct te weten wat de mogelijkheden zijn.

Communicatiemiddelen

We zetten diverse communicatiemiddelen in om inwoners en eigenaren van leegstaande schuren te informeren, instrueren, motiveren en overtuigen. Daarbij kan gedacht worden aan artikelen, filmpjes, foto's, brieven, posters, flyers etc. Ook gebruiken we daarvoor diverse communicatiekanalen. Zowel onze eigen kanalen, zoals de website, social media en BerkelBericht. Maar we kijken ook of we externe kanalen kunnen inzetten. In de uitvoering wordt dit concreet vorm gegeven, passend bij de stappen die op dat moment gezet worden.