

RAADSVOORSTEL

Datum: 16 februari 2016
Nummer:
Onderwerp: Vrijkomende erven

Voorgesteld raadsbesluit:

Kennis te nemen van de inventarisatie van wensen en behoeften t.a.v. vrijkomende erven en de daaruit voortvloeiende actiepunten.

In te stemmen met de Reactienota (I16.008753)

Te besluiten tot gewijzigde vaststelling van het schuur voor schuur-beleid en aanpassing van het KGO-beleid (I16.008743, I16.008750, I16.008746).

Samenvatting van het voorstel

Op basis van onderzoek is de verwachting dat de komende jaren veel (agrarische) erven leeg komen te staan. Hoewel in de gemeente Dinkelland al veel mogelijkheden bestaan voor hergebruik en transformatie (rood voor rood), is een inventarisatie gedaan naar de wensen en behoeften op het gebied van beleid omtrent vrijkomende erven. Daar is een aantal actiepunten uit naar voren gekomen. De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van deze actiepunten en het schuur voor schuur-beleid, alsook een geringe aanpassing van het KGO-beleid gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

In 2013 is door WING¹ een onderzoek uitgevoerd naar Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (verder: VAB) in Noordoost Twente. Daaruit is gebleken dat de verwachting is dat er de komende jaren zeer veel agrarische bedrijfslocaties vrij komen: naar schatting zo'n 600.000 m² tot 2025. Vanwege de verwachte omvang van VAB, of beter gezegd Vrijkomende Erven (VE), is een inventarisatie gedaan naar de wensen en behoeften ten aanzien van dit thema.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het onderwerp 'vrijkomende agrarische bebouwing' is ingebed in het programma "Economische Kracht en Werk", onder 'plattelandseconomie'. Het ideaaldoel daarvan is dat we meer perspectief willen bieden aan de nieuwe generatie plattelandsondernemers in een aantrekkelijk landschap. Het schuur voor schuur-beleid in combinatie met de aanpassing van het KGO-beleid draagt daaraan bij.

Argumentatie

Inventarisatie wensen en behoeften

Er is zowel intern als extern (Saxion²) een inventarisatie gedaan naar de wensen en behoeften op het gebied van beleid met betrekking tot VE. De resultaten daarvan kunnen kortweg als volgt worden samengevat:

1. In Dinkelland en Tubbergen bestaan relatief veel mogelijkheden voor vrijkomende erven. Dit is echter nog niet goed (genoeg) bekend.
2. Betere informatie/communicatie nodig over de (on)mogelijkheden door zowel overheid als adviseurs
3. Naast een goede ruimtelijke ordening moet ook het aspect economische vitaliteit in ogenschouw worden genomen, dat wil zeggen extra bouwmogelijkheden voor economische activiteiten, ook bij woonbestemmingen.
4. Extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij woonbestemmingen
5. Verhandelbaar maken van bouwrechten, daarbij rekening houdend met:
 - a. de relatie met KGO;
 - b. match van vraag en aanbod;
 - c. markt de prijs laten bepalen;
 - d. planologische verankering.
6. Waar mogelijk integratie van verschillende beleidsdocumenten.

¹ "Toekomst van Twentse erven, kansen en knelpunten bij herbestemming van vrijkomende agrarische erven in Noordoost Twente", Wing, juni 2013

² "Lef is nodig voor een toekomstbestendig buitengebied", Saxion, Kenniscentrum Leefomgeving, november 2015

Actiepunten

Uit de inventarisatie is een aantal aanbevelingen/actiepunten voortgekomen. Hieronder wordt daar puntsgewijs op ingegaan.

Ad 1 en 2: Communicatie

Om ervoor te zorgen dat er meer bekendheid wordt gegeven aan de mogelijkheden m.b.t. vrijkomende erven, zal een (informele) bijeenkomst worden gehouden met externe deskundigen (bouwkundig adviseurs, accountants, makelaars, etc.) waarin de mogelijkheden worden toegelicht. Daarin wordt ook aandacht gevraagd voor hun rol in het gehele proces. Bijvoorbeeld om tijdig voor te sorteren op bedrijfsbeëindiging.

Ad 3, 4 en 5: Schuur voor schuur

In samenspraak met externe deskundigen is het beleid 'schuur voor schuur' ontwikkeld. Er bestaat enerzijds uitbreidingsbehoefte bij bedrijven in het buitengebied en anderzijds bestaat de behoefte om opstallen te slopen bij erfeigenaren. Oftewel, schuren staan lang niet altijd op de juiste plek. Om zowel economie, ruimtelijke kwaliteit als asbestsanering te stimuleren is het beleid 'schuur voor schuur' ontwikkeld. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Leegstaande schuren zijn primaire verantwoordelijkheid van de eigenaren;
- Gewijzigde economische omstandigheden, rol, functie en omvang van de agrarische sector leiden tot meer functiemenging in het buitengebied;
- Perspectief bieden aan bestaande bedrijven
- Ontstening
- Stimulans om te slopen
- Stimulans om vooral asbesthoudende schuren te slopen
- Zo eenvoudig mogelijk

KGO is een reeds bestaand beleidsdocument. Vooralsnog is daar bij aangesloten. Bij een ontwikkeling waaraan een KGO-investering is gekoppeld, kan een initiatiefnemer er ook voor kiezen om te investeren in sloop van schuren elders. Voor situaties waar het KGO-beleid niet van toepassing is (waaronder woonbestemmingen), geldt een separate schuur voor schuur-regeling. In die gevallen moet een veelvoud van de te nieuw te bouwen oppervlakte, elders worden gesloopt.

'Schuur voor schuur' biedt daarmee naast een extra KGO-investeringsmogelijkheid, ruimte om economische activiteiten te ontwikkelen op locaties waar dit tot op heden niet kon. Bijvoorbeeld door bij burgerwoningen een gebouw te realiseren dat bedoeld is voor een economische activiteit.

Het ontwerp-beleid 'schuur voor schuur' en de ontwerp-aanpassing KGO-beleid hebben ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen nodig. Verwezen wordt naar de reactienota (I16.008423). De gemeenteraad zal moeten besluiten omtrent het schuur voor schuur-beleid en de aanpassing van het KGO-beleid.

Ad 5b, 5c en 5d: Praktijkgroep Omgevingswet

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod is geen overheidstaak. De prijs die betaald wordt door de betrokkenen wordt bepaald door de markt. De overheid heeft daarin geen rol. Om 'schuur voor schuur' beter te kunnen laten slagen is het echter wel van belang dat er sprake is van een match tussen vraag en aanbod. Saxion werkt momenteel aan een model waarin verhandelbare bouw- en slooprechten middels een veiling bij elkaar worden gebracht. Dit model wil Saxion graag in de praktijk brengen, in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Daartoe is door Saxion de Praktijkgroep Omgevingswet/Living Lab in het leven geroepen. In die Praktijkgroep kan aan de hand van concrete situaties/modellen/plannen/etc. worden bekeken op welke manier de nieuwe Omgevingswet ruimte biedt om initiatieven van de grond te krijgen. Eén van de praktijkmodellen die is ingebracht, is het veilingmodel voor verhandelbare bouw- en slooprechten. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen zullen deelnemen aan dit onderdeel van de praktijkgroep.

Een ander belangrijk aspect bij 'schuur voor schuur' is de planologische verankering. In ruil voor de sloop van schuren, mag elders extra gebouwd worden. Om dit ook daadwerkelijk te kunnen vergunnen, zal de ontwikkeling planologisch geregeld moeten worden. Dit geldt voor zowel de bouwlocatie (extra bouw mogelijkheden) als de slooplocatie (voorkomen dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht welke eerder dus zijn ingebracht t.b.v. een bouwrecht elders). De noodzakelijke planologische procedure staat niet altijd in verhouding tot de beoogde ontwikkeling en kan daarmee

de werking van de 'schuur voor schuur'-regeling negatief beïnvloeden. In het kader van de genoemde Praktijkgroep Omgevingswet zal deze kwestie eveneens worden ingebracht.

Ad 6: Evaluatie KGO-beleid e.a.

Zoals aangegeven is er relatief veel beleid op het gebied van vrijkomende erven. Momenteel wordt gewerkt aan een evaluatie van het bestaande KGO-beleid. Vooruitlopend hierop is besloten om de 'schuur voor schuur'-gedachte in (ontwerp-)beleid te gieten, zodat hier alvast ervaring mee kan worden opgedaan en ontwikkelingen alvast worden voortgeholpen. De resultaten daarvan vormen zo mogelijk input voor de evaluatie van het KGO-beleid. Gezien de hoeveelheid bestaand beleid op dit vlak, bestaat de wens om waar mogelijk beleid te integreren. Dit is echter geen eenvoudige opgave, omdat elk beleid uiteraard met een bepaald doel is ontstaan en ontwikkeld.

Externe communicatie

Bij de totstandkoming van het beleid is overleg gevoerd met externe deskundigen: architect, makelaar, accountants, bedrijfsadviseur, landschapsarchitect, stedenbouwkundige. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in het beleid.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

In zowel Dinkelland als Tubbergen worden dezelfde actiepunten uitgevoerd, inclusief het 'schuur voor schuur'-beleid en de aanpassing van het KGO-beleid.

Bijlagen

Reactienota svs KGO Dinkelland: I16.008753

Aanpassing KGO-beleid ivm svs Dinkelland: I16.008750

Svs Dinkelland vast te stellen: I16.008743

Toelichting svs en KGO def Dinkelland: I16.008746

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerptraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	☐	om advies naar Commissie
	☐	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	☐	naar raad ter kennisname
	☐	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	☐	advies hamerstuk
	☐	advies bespreekstuk
	☐	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 22 maart 2016
Nummer:
Onderwerp: Vrijkomende erven

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 februari 2016, nr. I16.008755

gelet op het advies van de commissie van 15 maart 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

B E S L U I T:

- kennis te nemen van de inventarisatie van de wensen en behoeften alsmede de daaruit voortvloeiende actiepunten op het gebied van beleid omtrent vrijkomende erven
- in te stemmen met de reactienota Dinkelland (I16.008753)
- de Beleidsnota 'Schoor voor schoor gemeente Dinkelland' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte ontwerp-nota (I16.008743).
- de Beleidsnota 'Gedeeltelijke aanpassing KGO-beleid Gemeente Dinkelland in verband met aanmerken sloopkosten als investering in de groene omgeving' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte ontwerp-nota (I16.008750).
- het document 'Toelichting op beleid schoor voor schoor en gedeeltelijke aanpassing KGO-beleid gemeente Dinkelland' vast te stellen (I16.008746)

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 22 maart 2016

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mr. R.S. Cazemier