

Schuur voor schuur gemeente Tubbergen¹

Aanleiding

Vanwege de verwachting dat er de komende jaren steeds meer (grote) erven leeg komen te staan, alsook de verwachting dat deze leegstaande schuren niet allemaal ingevuld kunnen worden met andere functies, is gekeken of sloop uitkomst biedt. Immers, veel eigenaren willen wel van de schuren af, maar laten dit vooralsnog na vanwege onder meer de kosten. Bovendien wil men de bestaande bouwrechten niet verliezen. Daarbij komt nog dat het verplicht is dat alle asbestdaken uiterlijk in 2024 zijn verwijderd. Anderzijds zijn er ook eigenaren van erven die graag wat extra bebouwing willen realiseren, maar hiervoor de bouwrechten niet hebben. Bekeken is of er een win-win-situatie te behalen valt.

Doel

Het doel van de schuur voor schuur-regeling is meervoudig. Enerzijds is het bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de sloop van leegstaande schuren. Anderzijds is het de bedoeling om ontwikkeling van economische activiteiten (bij zowel bedrijfslocaties als particuliere locaties) te faciliteren en te voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven. Bovendien willen we graag stimuleren/faciliteren dat asbesthoudende schuren worden verwijderd.

Reikwijdte

Het schuur voor schuur-beleid is van toepassing op locaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB-locaties waarop het KGO-beleid niet van toepassing is (en de aangrenzende gronden). Het gaat dan om VAB-activiteiten die niet aan het buitengebied gebonden zijn. Bij de aanstaande evaluatie van het bestaande KGO-beleid (kwaliteitsimpuls groene omgeving) wordt bezien of het schuur voor schuur-beleid geïntegreerd kan worden in het KGO-beleid.

De reikwijdte van het schuur voor schuur-beleid houdt daarmee in dat zich economische activiteiten kunnen ontplooiën op locaties waar dit momenteel (beleidsmatig gezien) niet mogelijk is. Dus ook op locaties waar een burgerwoonbestemming geldt en welke nooit agrarisch zijn geweest. Ook houdt dit in dat extra oppervlakte vrijstaande bijgebouwen bij burgerwoningen gerealiseerd kan worden (derhalve zonder dat sprake is van een economische activiteit). Deze verruimde mogelijkheden zijn het resultaat van het gevoerde overleg. Er is een staffel aangebracht in relatief kleinere uitbreidingen en de grotere uitbreidingen, om de uitvoerbaarheid van de regeling te vergroten (o.a. kosten-baten meer in balans).

De gewijzigde economische omstandigheden en de veranderende functie van het buitengebied hebben ertoe geleid dat het buitengebied meer en meer een gebied wordt van functiemenging. Bovendien is lang niet overal (geschikte) bedrijfsruimte beschikbaar op bedrijventerreinen. Bedrijven moet wel perspectief geboden worden in de eigen gemeente. Het behoudt of vergroot bovendien de werkgelegenheid in de gemeente. Daarnaast bestaat in veel gevallen ook een bepaalde binding of (sponsor)relatie met verenigingen in de dorpen, welke voor de leefbaarheid van de dorpen eveneens van cruciaal belang is. Tevens is naar voren gekomen dat wanneer een bedrijf moet verplaatsen, het realistisch is dat dit bedrijf verplaatst naar een andere gemeente, bijvoorbeeld dicht bij de snelweg.

Eveneens is gekeken of er een maximum gesteld zou moeten worden aan de toegestane oppervlakte bebouwing dat middels schuur voor schuur-beleid gerealiseerd kan worden. Hier is niet voor gekozen. Er zal altijd voldaan moeten worden aan overige beleidsuitgangspunten en wet- en regelgeving (denk aan milieu-afstanden, maar ook bereikbaarheid e.d.). Bovendien reguleert het vereiste tot aanzienlijke sloop elders, een te ruimhartige vraag om extra bebouwing.

Uitgangspunten

Bij de totstandkoming van het schuur voor schuur-beleid is een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- Leegstaande schuren zijn een primaire verantwoordelijkheid van de eigenaren;
- Het gaat om een extra mogelijkheid voor leegstaande schuren, naast bestaand instrumentarium als rood voor rood en functieverandering;

¹ Voor een toelichting op deze aanpassing van het KGO-beleid wordt verwezen naar document 116.008428 (Toelichting op beleid schuur voor schuur en gedeeltelijke aanpassing KGO-beleid gemeente Tubbergen)

- De gewijzigde economische omstandigheden, de gewijzigde rol, functie en omvang van de agrarische sector leiden tot meer functiemenging in het buitengebied
- Ontstening: er moet vanaf een toename bebouwing van meer dan 100 m² een veelvoud gesloopt worden dan er elders wordt teruggebouwd;
- Stimulans om vooral asbestschuren te slopen
- Stimulans om te slopen
- Zo eenvoudig mogelijk

Spelregels Schuur voor schuur-regeling

- In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbesthoudende golfplaten	Zonder asbesthoudende golfplaten
Tot 100 m ²	1:1	1:2
101 m ² - 500 m ²	1:2	1:4
501 m ² en meer	1:3	1:5

- Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van kelders
- Sloop- en bouwlocaties die betrekking hebben op hetzelfde plan, bevinden zich in de gemeente Dinkelland of Tubbergen, in het buitengebied.
- Sloop van een deel van het erf is mogelijk.
- Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de Schuur voor schuur-regeling. Enkel schuren waarvoor vergunning voor bouwen is verleend en welke daadwerkelijk aanwezig zijn, komen in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
- Schuren met een cultuurhistorische waarde komen niet in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
- De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Gedeeltelijke/gefaseerde beëindiging van het (agrarisch) bedrijf is mogelijk.
- In afwijking van het VAB+-beleid geldt de voorwaarde dat bebouwing minimaal 5 jaar moet zijn opgericht en zoals vergund in gebruik zijn, niet voor schuren die middels de schuur voor schuur-regeling worden opgericht.
- In afwijking van het VAB+-beleid geldt het VAB+-beleid ook voor locaties (o.a. met een woonbestemming) die nooit agrarisch zijn geweest. Op deze locaties kan derhalve ook functieverandering plaatsvinden zoals beoogd met het VAB+-beleid, ook wanneer extra bouw mogelijkheden zijn gecreëerd door middel van het schuur voor schuur-beleid.
- In afwijking van de zogenoemde 'hobbyboerregeling' die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, kan door middel van toepassing van de schuur voor schuur-regeling een grotere oppervlakte bijgebouwen worden gerealiseerd dan op basis van de hobbyboerregeling mogelijk is.

Overige wet- en regelgeving

Het schuur voor schuur-beleid bepaalt enkel onder welke voorwaarden extra bouw mogelijkheden toegekend kunnen worden. Uiteraard zal te allen tijde moeten worden voldaan aan bestaande eisen op het gebied van milieuregelgeving, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, enzovoort.