

Toelichting op beleid schuur voor schuur en gedeeltelijke aanpassing KGO-beleid gemeente Tubbergen

Aanleiding

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. In opdracht van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen heeft Saxion in 2014 een onderzoek gedaan naar vrijkomende agrarische locaties in Dinkelland en Tubbergen. Inmiddels is Saxion op eigen initiatief bezig met een vervolgonderzoek. Een van de resultaten van deze onderzoeken is dat er behoefte bestaat aan schuur voor schuur-beleid. Er zijn eigenaren van schuren die graag van de schuren af willen, maar dit veelal vanwege de kosten, nalaten. Anderzijds zijn er initiatieven bekend waarbij men graag extra bouw mogelijkheden wenst, maar dit op basis van het huidige beleid niet mogelijk is. Daarom is in 2015 gestart met een pilot waarbij de schuur voor schuur-gedachte onder de loep is genomen. Hoewel de pilot nog niet geheel is afgerond (de deelnemers zijn momenteel bezig om tot overeenstemming te komen met schuureigenaren), is de tendens wel duidelijk. Deze tendens wordt mede gestaafd door het overleg dat is gevoerd met een aantal externe deskundigen. Het is nu van belang dat de conclusies van zowel de pilot als de onderzoeken van Saxion, alsook de gesprekken met externe deskundigen worden vertaald in concreet beleid, zodat er ook daadwerkelijk gebruik van kan worden gemaakt.

Aanpassing KGO-beleid versus deregulering

Op 7 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (verder: KGO-beleid) vastgesteld. Dit beleid biedt handvatten om initiatieven in het buitengebied te kunnen beoordelen op de mate waarin bij deze initiatieven sprake is van een balans tussen enerzijds meer ontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds een investering in de groene omgeving. In het KGO-beleid is onder meer bepaald dat het KGO-beleid niet van toepassing is op locaties waar een woonbestemming geldt en op VAB-locaties waar een niet aan het buitengebied gebonden functie wordt uitgeoefend (zoals een aannemersbedrijf in een leeggekomen agrarische schuur). Echter, bij de totstandkoming van het schuur voor schuur-beleid is gebleken dat er ook behoefte bestaat aan extra bebouwing bij die categorie bedrijven en locaties. Om de systematiek van het KGO-beleid niet te frustreren is ervoor gekozen om voor woonbestemmingen en VAB-locaties waar een niet passende functie is gevestigd, een zelfstandige schuur voor schuur-regeling van toepassing te verklaren. Het KGO-beleid wordt op die manier niet onnodig ingewikkeld gemaakt. Bovendien vindt er in de eerste helft van 2016 een evaluatie van het KGO-beleid plaats. Uiteraard zal de opgedane ervaring met het schuur voor schuur-beleid daarbij worden betrokken. Omwille van de wensen uit de samenleving om zo snel mogelijk gebruik te kunnen maken van het schuur voor schuur-beleid is ervoor gekozen om, tijdelijk, een extra beleidsdocument te hanteren.

Doel

Het doel van de gedachte 'schuur voor schuur' 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 is het de bedoeling om te stimuleren/faciliteren dat asbesthoudende schuren worden verwijderd.

Algemene uitgangspunten

Bij de totstandkoming van de gedachte 'schuur voor schuur' is een aantal algemene 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;
- 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;

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

- Stimulans om asbestschuren te slopen
- Stimulans om te slopen
- Zo eenvoudig mogelijk

Aanpassing KGO-beleid

Zoals aangegeven is er omwille van de voortgang voor gekozen om enerzijds een kleine aanpassing van het KGO-beleid door te voeren en anderzijds een specifiek 'schuur voor schuur-beleid' in het leven te roepen.

Wat betreft de aanpassing van het KGO-beleid gaat het om het bieden van een extra investeringsdoel, namelijk de sloop van schuren elders. Oftewel, in ruil voor extra bouw- en/of gebruiksmogelijkheden, moet extra geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Tot op heden beperkte deze investering zich grofweg tot de groene elementen (herstel houtwal, aanplant singels, aanleg bos, etc.). Met de aanpassing van het KGO-beleid wordt mogelijk gemaakt dat de investering in de groene omgeving niet alleen in groene elementen plaats hoeft te vinden, maar dat ook een investering in sloop mogelijk is.

Bij de bepaling van de normbedragen heeft meegespeeld dat onder meer vanuit de externe deskundigen heel duidelijk het signaal naar voren is gekomen dat het succes van het schuur voor schuur-beleid in overwegende mate afhankelijk is van de vraag of erfeigenaren mee kunnen doen. Oftewel, als het te verrekenen normbedrag te laag is, is de kans groot dat mensen die bouwrechten willen kopen, ook een lager bedrag willen vergoeden aan de eigenaar. Daardoor wordt de sloop voor de eigenaar in financieel opzicht onhaalbaar, waardoor niet gesloopt wordt. Anderzijds is het van belang om de bedragen niet te hoog vast te stellen, waardoor geen sprake meer is van vermindering van bebouwing.

Schuur voor schuur

Naast een aanpassing van het KGO-beleid, is een schuur voor schuur-beleid ontwikkeld. Dit beleid is van toepassing op locaties in het buitengebied met een 'woonbestemming' waarop het KGO-beleid niet van toepassing is, maar ook op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB) waarop het KGO-beleid niet van toepassing is. Het gaat dan bijvoorbeeld om VAB-activiteiten die niet aan het buitengebied gebonden zijn. Dit 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. Deze verruimde mogelijkheden zijn het resultaat van het gevoerde overleg, zowel intern als extern.

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. Besloten is om dat niet te doen. 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.

Om te bereiken dat sprake is van ontstening, als ook om te stimuleren dat juist asbesthoudende schuren worden gesloopt, maar ook om het beleid in de praktijk uitvoerbaar te houden, is gekozen voor de volgende verhouding:

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

Oftewel, voor de bouw van 300 m² extra (bedrijfs)bebouwing moet elders minimaal 600 m² asbesthoudende schuren worden gesloopt (of minimaal 1200 m² schuren zonder asbest).

Verder is er voor gekozen om geen eis op te nemen tot volledige sloop van het erf. Dit om de deelname aan het schuur voor schuur-beleid niet te beperken. In veel gevallen zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf erbij gebaat zijn om het volledige erf te slopen. Echter, het is maar zeer de vraag of er voldoende initiatiefnemers zijn die een dergelijke grote slooppoppervlakte nodig zijn voor hun uitbreidingsplannen. Vasthouden aan de eis om het gehele erf te slopen zou er dan toe leiden dat er in het geheel niet kan worden gesloopt op dat erf. Daar is de ruimtelijke kwaliteit nog minder mee gediend. Daarom wordt de mogelijkheid geboden om per schuur deel te nemen aan het schuur voor schuur-beleid. Daarmee wordt tevens de mogelijkheid geboden voor agrariërs om eventueel gefaseerd hun bedrijf te beëindigen.