

Schuur voor schuur gemeente Tubbergen - 2018

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.

Werkwijze staffel

De tabel met de bouw-sloopverhouding dient als volgt toegepast te worden:

Allereerst wordt bepaald welke oppervlakte aan bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Vervolgens wordt van de eerste 100m² van die te bouwen oppervlakte de verhouding van de eerste trede toegepast: 1:1 (bij asbest) of 1:2 (bij geen asbest). Bij de volgende 400m² wordt de verhouding van de tweede trede toegepast: 1:2 (bij asbest) of 1:4 (bij geen asbest).

Bij grotere oppervlaktes te bouwen dan 500m² wordt voor het meerdere boven de 500m² de verhouding van de derde trede toegepast : 1:3 (bij asbest) of 1:5 (bij geen asbest).

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;
- 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:

staffel

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbesthoudende golfplaten	Zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1:1	1:2
101 m ² tot en met 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.
- In afwijking van het vorige komen ook schuren zonder bouwvergunning in aanmerking in geval aannemelijk gemaakt kan worden dat de schuren reeds bestonden ten tijde van de inwerkingtreding van het eerste bouwvergunningstelsel.
- 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 bebouwing 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.
- Indien er (nog) geen bouwer bekend is, kan toch tot sloop worden over gegaan. In dat geval kan men een voucher aanvragen bij de gemeente. **Zie ook volgende punt!!**
Een voucher is een brief van de gemeente waarin staat dat men (exact omschreven) schuren kan slopen en dat de oppervlakte van die schuren nog 5 jaar (ingående de dag na verzending van de brief) kan worden ingezet voor de schuur voor schuur-regeling.
Het moment van verstrekking van de voucher, alsmede de geldigheidsduur, indieningsvereisten etc. zal in een collegebesluit nader worden bepaald.
- Aangezien deze regeling ook van toepassing kan zijn op schuren in de gemeente Dinkelland, dient het volgende te worden opgemerkt:

zolang de gemeente Dinkelland de Schuur voor schuurregeling niet heeft aangepast conform het nu voorliggende voorstel, kan een voucher niet worden ingezet voor schuren binnen het grondgebied van de gemeente Dinkelland.

Bovendien is tot die tijd het beleid van de gemeente waar gebouwd gaat worden, bepalend voor de wijze van toepassing van de staffel.

- Voor lopende aanvragen kan de nieuwe berekeningswijze worden toegepast zolang er nog geen collegebesluiten zijn genomen.

Overige wet- en regelgeving

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

GS januari 2018

Toelichting

Schuur voor schuur gemeente Tubbergen - 2018

Inleiding

Op 14 maart 2016 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke Schuur voor schuur regeling vast gesteld. Bij de vaststelling is door de raad gevraagd de regeling na 1 jaar te evalueren.

Het doel van de schuur voor schuur-regeling is meervoudig: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van leegstaande schuren, maar ook ontwikkelingen van economische activiteiten.

Bovendien wordt het verwijderen van asbesthoudende schuren gestimuleerd/gefaciliteerd.

Evaluatie

Tweede helft 2017 heeft de evaluatie plaats gevonden. Uit deze evaluatie is het volgende naar voren gekomen:

1. In de periode van ruim 1 jaar zijn er 10 aanvragen ingediend waarbij op minimaal 22 locaties in het buitengebied van de gemeente Tubbergen (en de gemeente Dinkelland) gesloopt dan wel gebouwd wordt. Duidelijk is dat de belangstelling voor de regeling gedurende het jaar groter is geworden.
2. In totaal is of gaat ruim 6000m² aan schuren (worden) gesloopt in ruil voor 2500m² nieuwbouw. Dit betekent dat per saldo 3500m² bebouwing in het buitengebied is opgeruimd.
3. Uit interviews met adviseurs en navraag bij het ambtelijk apparaat zou de regeling op de volgende punten aangepast kunnen worden:
 - a. de werking van de staffel in de regeling dient anders te worden toegepast nl. per trede
 - b. het instellen van vouchers onder voorwaarden;
 - c. nog meer voorlichting geven over de regeling maar ook over de asbestproblematiek.
 - d. een ruimere regeling ten aanzien van schuren die ingezet kunnen worden voor de regeling

Gevolgen evaluatie voor de Schuur voor schuur regeling

Op grond van de punten 1 en 2 kan worden geconcludeerd dat de regeling zijn nut heeft bewezen en voorziet in een behoefte.

Ten aanzien punt 3, wordt per onderdeel het volgende opgemerkt.

Ad a. Rekenwijze staffel aanpassen.

Vanuit de adviseurs is naar voren gekomen dat men de werking van de staffel anders uitlegt dan zoals die in de regeling bedoeld is. Men kijkt niet naar de trede van de te bouwen oppervlakte, maar men rekent per trede: dus niet bij de wens om 530m² te bouwen vanuit de derde trede de berekening maken, maar voor de eerste 100m² de eerste trede toepassen en vervolgens naar de volgende tredes.

Deze opmerking van de adviseurs is aanleiding de toepassing van het rekenschema te heroverwegen.

Door de staffel sec per trede toe te passen, zoals oorspronkelijk bedoeld, kunnen er in de berekening grote verschillen ontstaan tussen 2 meter meer of minder bouwen. Zo geeft een te bouwen oppervlakte van 99 m² een sloopverplichting van 99 (asbest) resp. 198 m² (geen asbest) en een te bouwen oppervlakte van 101m² een sloopverplichting van 202 resp. 404m².

Door de tabel toe te passen op basis van volgorde van tredes worden dergelijke grote sprongen voorkomen.

(In dat geval dient voor een te bouwen oppervlakte van 101m² niet 202 resp. 404m² maar 102 resp. 204 m² gesloopt te worden. (berekening: eerste 100m² = 100m² (asbest) resp. 200m² (niet asbest) en voor de laatste 1 meter nog eens 2m² resp. 4m² = 12 resp. 204m² terugbouwen))

Daarnaast loopt bij grotere te bouwen oppervlaktes de noodzakelijk te slopen m² minder snel op waarmee de uitvoerbaarheid van de regeling wordt vergroot.

Opgemerkt wordt hier volledigheidshalve nog dat de berekening start met de oppervlakte aan bebouwing die men wil realiseren; van daaruit wordt de sloopoppervlakte berekend.

Ad d. Soepeler regeling ten aanzien van inzet schuren.

Uit de evaluatie is gebleken dat in een aantal gevallen schuren die men wenst te slopen, niet dan wel niet volledig vergund zijn. Gevraagd is naar een soepeler regeling ten aanzien van de schuren die mee kunnen doen aan de regeling.

Uitgangspunt dient te blijven dat alleen schuren die vergund zijn voor de regeling ingezet kunnen worden. Het kan niet zo zijn dat schuren die illegaal gebouwd zijn, ingezet kunnen worden om elders nieuwbouw te realiseren. Wel wordt het in de nieuwe regeling mogelijk gemaakt om in geval van heel oude schuren (lees: van voor de datum van inwerkingtreding van het bouwvergunningensysteem) deze in te zetten voor de regeling mits de deze langdurigheid is aangetoond.