

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen houdende het Schuur voor schuur gemeente Tubbergen 2018; eerste herziening

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 bouwlocaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB-bouwlocaties 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).

Schuren zonder bouwvergunning

Schuren zonder bouwvergunning

Schuren waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden over gelegd, kunnen ingezet worden voor de schuur voor schuur regeling, indien aangetoond is dat deze er op 31 december 1997 al stonden. Hiervoor wordt gekozen, omdat uit dat jaar de eerste digitale luchtfoto van de gemeente dateert en zo op een eenvoudige wijze de aanwezigheid van de schuur aangetoond kan worden. De schuren zijn dan minimaal 20 jaar oud.

Veldschuren

Enigszins onduidelijk was of de regeling ook bedoeld is voor veldschuren. Dit zijn schuren die in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 via de planregels positief zijn bestemd en gesitueerd zijn buiten het bouw-/bestemmingsvlak. Voor deze schuren geldt de veldschurenregeling op grond waarvan deze, met een saldering, gesloopt kunnen worden en teruggebouwd op een bouwvlak wonen. Deelname aan de schuur voor schuur regeling was en is niet bedoeld voor veldschuren.

Vouchersysteem

Het afgeven van een voucher zonder dat planologisch is geregeld dat niet terug gebouwd kan worden, kan leiden tot ongewenst gebruik van het systeem. Een verbod tot bijbouwen op de slooplocatie opnemen in de voucher biedt geen oplossing: de mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn bepalend voor hetgeen bijgebouwd kan worden en die mogelijkheden worden met de afgifte van een voucher (met welke voorwaarden dan ook) niet anders.

Het kan daarom niet anders dat er eerst planologisch geregeld moet zijn dat op de slooplocatie niet terug gebouwd kan worden.

Uitgangspunten Beleid

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 indien is aangetoond dat deze op 31 december 2017 reeds aanwezig waren.
- Schuren met een cultuurhistorische waarde komen niet in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
- Veldschuren 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 (agraris) 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 bebouwingsmogelijkheden 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. 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 schuurregeling.
- Werkwijze vouchersysteem:
Indienen van verstrekkingsaanvraag en een verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan tot bevrozen van de voucher, alsmede de geldigheidsduur, indieningsvereisten etc. zal in een collegebesluit naderbijgebouwen;
na het onherroepelijk worden bepaald van het bestemmingsplan tot bevrozing van de bijgebouwen kan de sloopmelding worden ingediend;
na gereedmelding van de sloop en de controle ervan wordt de voucher verstrekt.
- 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 bebouwingsmogelijkheden 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 juni 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 verwijderden 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:

- de werking van de staffel in de regeling dient anders te worden toegepast nl. per trede
- het instellen van vouchers onder voorwaarden;
- nog meer voorlichting geven over de regeling maar ook over de asbestproblematiek.
- 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.

In onderstaande tabel is aan de hand van een aantal te bouwen oppervlaktes berekend welke oppervlaktes gesloopt moeten worden en wat de verschillende uitkomsten zijn.

Te bouwen opp	oud		nieuw		oud		nieuw		oud		nieuw		oud		nieuw			
	101	101	101	101	250	250	250	250	450	450	450	450	530	530	530	530		
asb	1:01	1:02																
nasb																		
t/m 100					100	200			100	200			100	200				
101 t/m 500	1:02	1:04	202	404	2	4	500	1000	300	600	900	1800	700	1400		800	1600	
>500	1:03	1:05													1590	2650	90	150
totaal			202	404	102	204	500	1000	400	800	900	1800	800	1600	1590	2650	990	1950

Ad b. Instellen Vouchersysteem.

Vanuit de adviseurs werd meermalen de wens geuit om ook zonder dat er al een bouwer bekend is, te kunnen slopen en dat men de gesloopte meters later nog kan inzetten voor schuur voor schuur.

In feite is gevraagd een vouchersysteem te introduceren; men sloopt een aantal m² en krijgt hiervoor een soort tegoedbon, een voucher, die men later kan inzetten voor nieuwbouw.

Het voordeel van een vouchersysteem is dat men als sloper onafhankelijk is; niet gebonden, ook niet qua oppervlakte en dat door vouchers te verkopen, voorfinanciering voor sloopkosten mogelijk wordt. (KLOPT DIT WeL?????)

In andere gemeenten wordt momenteel onderzocht op welke wijze een vouchersysteem kan worden ingevoerd. De gedachte is dat een vouchersysteem een bank nodig maakt; niet iedereen heeft voldoende geld om ook daadwerkelijk tot sloop over te gaan; dus kan er niet gesloopt worden als er niet een bank is die eerst de sloopkosten voor zijn rekening neemt. Dan is de vraag wat de sloopprijs moet zijn; moet dat afhankelijk zijn van het type schuur??

Feit is ook dat er vele malen meer m² schuren te slopen zijn dan dat er bijgebouwd zal worden, daarom is men van mening dat eerst de m² te bouwen schuren opgehaald moeten worden en de sloopprijs

bepaald moet worden en daarna de benodigde sloopmeters. Dit en nog andere zaken worden momenteel uitgezocht.

Om toch de mogelijkheid te bieden tot sloop over te gaan indien er nog geen bouwer is, wordt de Schuur voor schuur regeling aangepast door eigenaren van te slopen schuren een voucher te bieden indien men toch tot sloop wenst over te gaan. De vrager en de aanbieder dienen zelf met elkaar in onderhandeling te gaan over de verdeling van de kosten. Van gemeentewege dient een voucherregister bijgehouden te worden.

Deze voucher is dan maximaal 5 jaar geldig; na 5 jaar vervalt de waarde van de voucher. Er is niet gekozen voor een afbouwende voucherregeling. Dit is nl. geen stimulans om te gaan slopen. Mensen zullen dan wachten met slopen.

Na 2 jaar zal deze voucherregeling worden geëvalueerd: er zal gekeken worden hoeveel extra er bereikt is met het toevoegen van de voucherregeling aan de SvS en welke redenen hieraan ten grondslag liggen. Mogelijk kan dan ook gebruik gemaakt worden van de ervaringen elders met het werken met een vouchersysteem met een bank (revolving fund).

Dit betekent dat de voucher slechts ten dele een oplossing biedt: alleen voor die mensen die voldoende middelen hebben om de sloop voor hun rekening te nemen.

Ad c. Verder bekend maken regeling.

Vanuit de adviseurs kwam naar voren dat de regeling nog onvoldoende bekend is bij de mensen.

Daarom zal bij de vaststelling van de nieuwe regeling hieraan wederom bekendheid gegeven worden.

Van de adviseurs zal gevraagd worden de nieuwe regeling uit te dragen.

Ten aanzien van de asbestproblematiek wordt hier opgemerkt dat hierover inmiddels de nodige acties op touw zijn gezet en dat dit buiten de reikwijdte van de onderhavige regeling valt.

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.