

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland houdende regels omtrent Schuur voor schuur eerste herziening gemeente Dinkelland

De raad van de gemeente Dinkelland,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019, nr. 13. A;
gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 19 maart 2019;
gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de beleidsregel "Schuur voor schuur gemeente Dinkelland, eerste herziening" vast te stellen.
2. de op 22 maart 2016 vastgestelde beleidsregel "Schuur voor schuur gemeente Dinkelland" in te trekken.

'Schuur voor schuur gemeente Dinkelland; 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-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).

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 is of de regeling ook bedoeld is voor veldschuren. Dit zijn schuren die in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 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.

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 aangetoond is dat deze op 31 december 1997 reeds aanwezig waren.
- 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 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.
- 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.

Februari 2019

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2019.

*De raadsgriffier,
mr. O.J.R.J. Huitema, MPM*

*De voorzitter,
J.G.J. Joosten*

Evaluatie schuur voor schuur beleid Tubbergen/Dinkelland

Samenvatting

1. De gemeentelijke Schuur voor schuur regeling is ruim een jaar in werking. Vanuit de gemeenteraad van Tubbergen is gevraagd de werking van 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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. nog meer voorlichting geven over de regeling maar ook over de asbestproblematiek.
 - c. een ruimere regeling ten aanzien van schuren die ingezet kunnen worden voor de regeling

De raad wordt voorgesteld de regeling op deze onderdelen aan te passen.

Inleiding

In zijn vergadering van 22 maart 2016 heeft de raad het gemeentelijk Schuur voor schuur beleid vastgesteld.

Bij de vaststelling van het beleid is afgesproken dat na één jaar de regeling zou worden geëvalueerd. Op 22 maart 2017 was er nog maar een minimaal aantal "schuur voor schuur plannen" afgerond. Nu toch om een evaluatie wordt gevraagd worden hier alle aanvragen en mondelinge verzoeken zo veel mogelijk mee genomen.

Doel Schuur voor schuur beleid

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 wordt het verwijderen van asbesthoudende schuren gestimuleerd/gefaciliteerd.

Deelname

In de bijgevoegde bijlage is een overzicht van de aanvragen voor deelname aan de Schuur voor schuur regeling opgenomen.

Het gaat om 10 aanvragen waarbij op minimaal 22 locaties in het buitengebied van de gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland gesloopt dan wel gebouwd wordt.

Het betreft verzoeken waarvoor een principeverzoek is ingediend, een principeverzoek is beantwoord dan wel inmiddels een verzoek om herziening van het bestemmingsplan is ingediend.

Opbrengst regeling

Uit de bijlage blijkt dat in totaal ruim 6000m² aan schuren is of gaat worden gesloopt in ruil voor 2500m² nieuwbouw. Dit betekent dat per saldo 3500m² bebouwing in het buitengebied is opgeruimd. Hierbij wordt met nadruk opgemerkt dat naast de kwantitatieve winst er ook een kwalitatieve winst is behaald; oude, vaak lelijke schuren zijn verdwenen en nieuwe schuren zijn toegevoegd.

Bovendien is in een aantal van de aanvragen bebouwing toegevoegd die tot extra economische activiteiten leiden, doordat bedrijvigheid wordt uitgebreid.

Ervaringen

Naast de harde cijfers van aantallen deelnemers, m2 gesloopte en nieuw gebouwde schuren, is ook geëvalueerd wat de ervaringen zijn van de gebruikers van de regeling. Zowel intern als extern is aan de hand van een aantal vragen informatie opgehaald naar de ervaringen met de regeling. De adviseurs die het vaakst met de regeling te maken hebben gehad zijn geïnterviewd. De personen die geïnterviewd zijn: Erwin Meinders (bouwkundig tekenbedrijf), Niek Hannink (landschapsdeskundige), Chiel Braakhuis (Kobra), Dinant Oude Lenferink (Building Design), Henk Tijink (Taxateur) Dit heeft de volgende informatie opgeleverd.

Opgehaalde externe ervaringen (adviseurs)

1. Werking staffel – wat zijn de ervaringen?

Ervaringen:

Staffel bij terugbouwen grotere oppervlakte is lastig.

Dan zijn er teveel sloopmeters nodig. Dit betekent meerdere aanbieders en dat is onwerkbaar.

De huidige verhoudingen zijn prima, met name tussen de 100 en 500m. Niet meer treden nodig.

Met asbest is aantrekkelijker dan zonder asbest, nl. voordeliger slopen.

Verbetervoorstel:

Staffel geleidelijk op laten lopen; doortellen.

(stel 800m² nodig: eerste 100m² 1:1; tweede 100 tot 500m: 1:2 enz.)

2. Waarom haken mensen af bij de SvS regeling?

Ervaringen:

Kosten vormen de hoofdreden; men heeft simpelweg het geld er niet voor.

Bevriezen bouw mogelijkheden die eruit voortvloeit: men wil wellicht toch bouwen in de toekomst .

Geen verbetervoorstel.

3. Werking regeling, geen ondergrens en geen maximum.

Ervaringen:

Dit is prima zo.

Geen verbetervoorstel.

4. Ervaringen met asbest? Asbest – kosten?

Ervaringen:

Schuren met asbestdaken prima.

Schuren die ook binnen asbest hebben (in tussenwanden, beschoten etc) zijn problematisch: te hoge kosten om asbest te verwijderen.

Mensen zien asbest nog niet als probleem. Dat schuren straks niet meer te verzekeren zijn, kijken ze niet naar. Leven in het heden.

Idee:

Voorlichting over asbest en toekomstige hoge kosten van verzekeren schuren met asbest.

5. Hoe wordt onder/gehandeld?

Ervaringen:

Mensen regelen kostenverhouding zelf.

Adviseurs weten elkaar te vinden als er sloopmeters nodig zijn. Adviseur heeft vaak verbindende rol. Prijs wordt afgestemd op de sloopkosten.

Adviseurs houden zich hier in het algemeen buiten; ze brengen partijen bij elkaar die er onderling al dan niet uitkomen en financieel e.e.a. met elkaar onderling regelen.

Geen verbetervoorstel.

6. Bekendheid regeling

Ervaringen:

Regeling is bij adviseurs voldoende bekend. Dragen het uit via persoonlijke gesprekken.

Regeling aan de vraagkant bekender dan aan de aanbodkant.

Verbetervoorstel:

- Inschakelen ambassadeurs.

- "Landschapsmarkt" organiseren: uitleg over regelingen geven, mensen kunnen vragen stellen, informatie ophalen wat er op hun erf mogelijk is. Gezamenlijke organisatie door adviesbureaus, architecten en gemeente.

7. Cijfers regeling

De ondervraagde adviseurs zijn tevreden met de regeling en waarderen deze met een rapportcijfer variërend van een 7 tot een 9.

Opgehaalde interne ervaringen

1. tegen welke problemen ben je aan gelopen:
 - Er is een verschil van manier van lezen van het schema terug te bouwen oppervlakte (toepassing staffel en wijze van lezen: niet wat wil men bouwen, maar wat heeft men te slopen; dit leidt bij een mix van schuren met en schuren zonder asbest tot andere uitkomsten)
 - Sprong tussen 100 m2 terugbouwen en 101 m2 terugbouwen is te groot . Hiervoor moet je nl respectievelijk 100 en 202 m2 slopen
 - Eigenaar slooplocatie niet op de hoogte van beperkingen in bouwmogelijkheden na deelname regeling
 - Men wil meer tijd dan 1 jaar om te slopen ivm financiële situatie
 - In te zetten schuren blijken niet allemaal vergund te zijn, of de oppervlakte van de schuren is groter dan volgens de vergunning, extra procedure bij plannen in 2 gemeenten.
 - Vrij dure oplossing voor kleine bijgebouwen bij een woning omdat er een bestemmingsplanprocedure en erfbeplantingsplan voor gemaakt moet worden
2. voorstellen voor verbetering regeling:
 - eenvoudiger rekenmodel waarbij het niet uitmaakt of je uitgaat van het aantal m2 dat je wilt slopen of van het m2 dat je wilt terugbouwen
 - afstemming met VAB+ beleid voor wat economische activiteiten betreft. Momenteel is binnen VAB+ max 500 m2 bedrijfsactiviteiten mogelijk. Terwijl je met schuur voor schuur wel een nieuwe schuur van > 500 m2 kan bouwen voor je bedrijf

Conclusies

Op basis van de opgehaalde ervaringen met de regeling kan het volgende worden geconcludeerd:

1. de werking van de staffel in de regeling dient anders te worden toegepast en wel als volgt: uitgaande van het aantal te bouwen m2 moet er gesloopt worden. Hierbij wordt over de eerste 100 m2 de eerste trede toegepast, over de volgende 400 m2 (totaal derhalve 500 m2) de tweede trede en de volgende m2 (dus boven totaal 500m2) de derde trede.
2. nog meer voorlichting geven over de regeling (bekend maken, maar ook inhoudelijk zoals beperking bouwmogelijkheden na sloop etc) maar ook over de asbestproblematiek in het algemeen (gevaar/verzekering/eindigheid subsidie etc).
3. een ruimere regeling ten aanzien van schuren die ingezet kunnen worden voor de regeling

Overzicht deelname Schuur voor schuur

adres	slooplocatie	bouwlocatie	zaaknr.	opp. gesloopt	opp. gebouwd	stand van zaken	ondervonden problemen	voorstel aanpassing
Grensweg 1 Langeveen	Meijersweg 8 Geesteren	Grensweg 1 Langeveen	1.702.128	340	170	PV akk: bp ingediend	Andere uitleg van berekeningswijze rekenmodel	Eenvoudiger (nu staffel in opp. + wel/niet asbest) / Afstemming met ander beleid m.b.t. sloop / Korte procedure
Ossendijk 43 Langeveen	Vasserdijk 51 en Itterbeekweg 7	Ossendijk 43	1.523.032	3065	825	bp afgerond		

Elsweg/ Oldenzaalseweg	Hoofdstraat 12 Lattrop	Elsweg 4 Tubbergen Oldenzaalseweg 148 Reutum	1.701.765	1305	545	PV akk: bp ingediend	
Possenweg 7 Mander	Possenweg 4 Mander	Possenweg 7	1.707.985	133	65	PV akk	bouwvergunning schuren niet altijd terug te vinden
Kanaal ZZ 74 Reutum	Lintersdijk 10 Fleringen	Kanaal ZZ 74		239	160	PV akk	
Monnikenbraakweg 11 Tubbergen							
Hambroeksweg 5 Vasse	onbekend	Hambroeksweg 5	1.705.717	100	100	PV akk: bp ingediend	
Hambroeksweg 10 Vasse	onbekend	Hambroeksweg 10	1.629.450	nog niet bekend	300	PV akk	
Klößeeweg 11 Harbrinkhoek	Binnenbroekweg 4 Lattrop	Klößeeweg 11 Harbrinkhoek	1.630.926	869	308	PV akk	
Overesweg 6 in Weerselo	Denekamperweg 51 in Geesteren	Overesweg 6 Weerselo	1.629.087	100	100		
				6151	2573		