

## Ruimte voor maatwerk april 2017

Hoe om te gaan met leegstand van schuren in het landelijk gebied?

Behandeld in college van B&W op 25 april 2017  
Vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2017  
Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Van oudsher is de landbouw een belangrijke grondgebruiker in het landelijk gebied. Het landelijk gebied in Nederland verandert in snel tempo. Dit geldt ook voor het landelijk gebied in de gemeente Wierden. Het aantal agrarische bedrijven neemt af, en de bedrijven die blijven bestaan moeten mee in de schaalvergroting om een toekomst te hebben. Dit heeft tot gevolg dat op steeds meer erven agrarische gebouwen leeg komen te staan. Gronden blijven wel vaak in agrarisch gebruik.

De eigenaar van de vrijgekomen gebouwen is verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele sloop van de gebouwen. Tegelijkertijd is er een rol voor de overheid weggelegd. Deze rol is onder meer ingegeven door de asbestproblematiek en vanwege veiligheidsaspecten (bijvoorbeeld het voorkomen dat ongewenste activiteiten zich vestigen in lege stallen). De gemeente Wierden streeft daarnaast naar een aantrekkelijk en vitaal landelijk gebied. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij aan aantrekkelijk landelijk gebied.

De gemeente Wierden heeft beleid voor (toekomstige) leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Naar aanleiding van uitgevoerde onderzoeken hebben wij bekeken in hoeverre dit beleid nog actueel is, en op welke onderdelen aanvullend beleid nodig is. Hiervoor is deze notitie opgesteld.

### 1.2 Welke ontwikkelingen vinden er plaats?

In 2014 is door het kennisinstituut Alterra het rapport 'Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied' gepubliceerd. Uit het rapport blijkt dat tot 2030 in Nederland naar verwachting tussen de 16.000 en 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Op de erven van deze agrarische bedrijven komen agrarische gebouwen leeg te staan. Het Alterra-rapport laat zien dat ook in de gemeente Wierden sprake zal zijn van leegstand van voormalige agrarische gebouwen.

Na het verschijnen van het Alterra-rapport heeft Jochem Besten, student van Saxion Hogescholen, onderzoek gedaan naar vrijkomende agrarische bebouwing in de gemeente Wierden. Uit het onderzoek, als ook het Alterra-rapport, komt naar voren dat in het buitengebied van Wierden in 2030 circa 70.000 m<sup>2</sup> aan bestaande agrarische bedrijfsgebouwen de huidige functie heeft verloren (exclusief bedrijfswoningen en bij de woning behorende bijgebouwen), en geen vervolgfunctie zal hebben. Dit is overigens geen nieuwe ontwikkeling. Deze tendens doet zich al enkele jaren voor. Hier hebben wij beleid voor ontwikkeld. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

### 1.3 Welk beleid hebben wij?

Om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken, en leegstand tegen te gaan, heeft de gemeente Wierden momenteel het volgende beleid:

- Beleid Rood-voor-rood met gesloten beurs;
- Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing gemeente Wierden (VAB-beleid);
- Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen;
- Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Uit het onderzoek van Jochem Besten blijkt dat de bestaande beleidsinstrumenten de afgelopen jaren al een behoorlijke bijdrage hebben geleverd bij het slopen en herontwikkelen van leegstaande agrarische gebouwen. Zo is in de afgelopen jaren via het Rood-voor-rood-beleid al circa 48.000 m<sup>2</sup> aan leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en ruim 5.000 m<sup>2</sup> aan niet-agrarische bebouwing, waaronder kassen (stand van zaken april 2017). Inmiddels zijn er 24 nieuwe (compensatie-)woningen gebouwd in het landelijk gebied.

### 1.5 Waarom deze notitie?

Zoals hierboven staat hebben de bestaande beleidsinstrumenten al een bijdrage geleverd aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop van leegstaande schuren. Het huidige beleid is enkele jaren oud en het is de vraag of het huidige beleid nog wel aansluit bij de huidige wensen en ontwikkelingen. Om hier inzicht te krijgen is in april 2016 een 'werkbijeenkomst' gehouden over de ontwikkelingen in het buitengebied. De uitkomsten hiervan die betrekking hebben op het huidige beleid zijn in deze notitie verwerkt. De aanpassingen in voorwaarden/ regels van het beleid die in deze notitie staan, komen in plaats van de voorwaarden/regels op de betreffende punten zoals die nu in het rood voor rood-beleid en kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) zijn opgenomen.

## 1.6 Relatie met de Omgevingswet en overig beleid in het buitengebied

In 2019 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet gaat over de fysieke leefomgeving en over de activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor deze leefomgeving. Bij het opstellen van de gemeentelijke Omgevingsvisie en Omgevingsplan zal een algehele herziening van het beleid voor het buitengebied plaatsvinden. Op dit moment worden de bestaande regelingen alleen op enkele punten herzien. Hiermee hopen wij tot de totstandkoming van de omgevingsvisie en –plan de benodigde en gevraagde flexibiliteit in te brengen die het mogelijk maakt om maatwerk toe te passen bij plannen en ontwikkelingen in het buitengebied.

Nb. In het coalitieakkoord 2014-2018 staat dat een bestemmingplan Mantelzorgwoningen wordt gemaakt waarin bepaald wordt onder welke voorwaarden deze woningen geplaatst kunnen worden. Door de wijziging van de Bor (per 1-11-2014) is er al veel mogelijk om een mantelzorgwoning te realiseren (vaak vergunningsvrij). De directe noodzaak voor het maken van een apart bestemmingsplan (of apart beleid) voor mantelzorgwoningen is hierdoor niet meer aanwezig. In deze notitie wordt via een aanvulling van het bestaande (Rood voor Rood)beleid wel de mogelijkheid geboden om bij sloop elders een woning nabij de ouderlijke woning te kunnen worden (zie par. 2.2).

### 2 Beleid

#### 2.1 VAB-beleid

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om diverse niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. Van het VAB-beleid is enkele keren gebruik gemaakt. Zo worden voormalige agrarische schuren via het VAB-beleid in de gemeente Wierden nu onder meer gebruikt voor loonwerk-activiteiten, opslag en recreatie. Dit beleid voorziet in een behoefte, en is eenvoudig toepasbaar. In het VAB-beleid vinden geen wijzigingen plaats. Wel wordt het eenvoudiger het VAB-beleid te combineren met Rood voor Rood (zie paragraaf 2.2).

#### 2.2 Rood voor Rood

Het Rood voor rood-beleid is in 2006 geïntroduceerd, en sindsdien 2 keer aangepast. Via het huidige beleid moet minimaal 850 m<sup>2</sup> aan schuren worden gesloopt voor de bouw van een (compensatie)woning. Het rood voor rood-beleid heeft geleid tot een aanzienlijke sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Toch wordt het beleid op onderdelen als ingewikkeld en star beschouwd. Om maatwerk te kunnen bieden en de regeling op onderdelen te vereenvoudigen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

#### Bouw compensatiewoning

Het beleid gaat uit van de bouw van een compensatiewoning op een slooplocatie. Uit de praktijk blijkt dat lang niet iedereen die schuren te slopen heeft, behoefte heeft aan een nieuwbouwwoning op het erf. Daarnaast is niet iedere slooplocatie vanuit landschappelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor een (compensatie-)woning. Hoewel terugbouwen op de slooplocatie het uitgangspunt blijft bij rood voor rood, worden er nu wel mogelijkheden geboden om op andere locaties te bouwen. Hiervoor gelden echter wel strikte voorwaarden:

- Er moet aansluitend/ nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie)woning moeten een (sociaal- maatschappelijke) binding hebben met de bouwlocatie. Zo ontstaan er mogelijkheden voor kinderen om naast/ nabij de ouderlijke woning te bouwen (mantelzorg).
- Er moet een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Bij de bouw van een (compensatie-)woning op een slooplocatie geldt dat er minimaal 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing moet worden gesloopt. Wanneer herbouw niet op een slooplocatie plaatsvindt, maar vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt op een andere locatie in het buitengebied dan moet er bovenop de sloop van 850 m<sup>2</sup> een extra kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m<sup>2</sup> extra), maar dit kan ook op een andere manier. Bijvoorbeeld door te investeren in lopende gebiedsprocessen.

Hierbij gelden de volgende uitzonderingen:

Mensen hoeven op voorhand geen binding te hebben met een bouwlocatie, wanneer de bouw van (een) woning(en) past binnen visies die voor gebieden zijn of worden opgesteld en die ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad, bijvoorbeeld de dorpsrandvisies of visies op buurtschapsniveau (vastgesteld).

Wanneer het college van burgemeester en wethouders op dit moment al een positief besluit heeft genomen over een verzoek voor de bouw van een (compensatie)woning in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) dan gelden de voorwaarden die bij het B&W-besluit zijn opgenomen. Voor alle plannen geldt dat een nieuwe woning landschappelijk/ stedenbouwkundig moet kunnen worden ingepast. Voor de verplichte investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

In alle gevallen moet voor een concreet plan het bestemmingsplan worden aangepast.

#### Sloop van (bij-)gebouwen

Het voorgaande rood voor rood-beleid ging ervan uit dat per locatie alle schuren gesloopt moesten worden. Om maatwerk mogelijk te maken, komt deze voorwaarde te vervallen. Via deze aanpassing van het beleid wordt het mogelijk om schuren op een slooplocatie die niet gesloopt worden (tijdelijk) te laten staan en te gebruiken voor andere activiteiten via VAB of hobby. Ook is het mogelijk om meerdere schuren op 1 erf op verschillende tijdstippen bij een rood voor rood-project in te dienen. Wel vervallen altijd de bouwrechten en/ of -mogelijkheden voor een slooplocatie wanneer er gebruik wordt gemaakt van rood voor rood, en altijd geldt dat de slooplocatie zorgvuldig moet worden ingepast in het landschap.

Het is niet mogelijk om een gedeelte van een schuur te slopen voor rood voor rood.

#### Taxaties

Om de regelgeving te vereenvoudigen, en om de kosten voor een initiatiefnemer te beperken, is het bij de bouw van een woning op een slooplocatie bij rood voor rood niet langer nodig om taxaties van bouwgrond en gecorrigeerde vervangingswaarde et cetera aan te leveren. In deze gevallen is de sloop van de landschapsontsierende bebouwing samen met een goede nieuwe erfinrichting voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

#### Bouw van een groter bijgebouw bij bestaande woningen

In het buitengebied kan binnen een woonbestemming een woning van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> worden gebouwd. De gemeente krijgt steeds meer vragen om de bouw van een groter bijgebouw mogelijk te maken voor bijvoorbeeld hobbydoeleinden. Via deze aanpassing wordt het mogelijk gemaakt om de oppervlakte aan bijgebouwen bij bestaande woningen te vergroten tot maximaal 250 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat per m<sup>2</sup> extra bijgebouw (boven de 100 m<sup>2</sup>) minimaal 3 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op een erf wordt gesloopt. Veldschuren (niet gelegen binnen een bouwvlak) mogen 1:1 vervangen worden.

#### Ondergronds bouwen

Wanneer een kelder onder een gebouw ligt, en niet van buiten toegankelijk is, dan wordt de inhoud of oppervlakte hiervan niet meegerekend bij de maximaal toegestane inhoud of oppervlakte. Er zijn nu echter verzoeken ingediend bij de gemeente waarbij burgers een ondergronds bijgebouw willen bouwen dat van buiten toegankelijk is en niet onder een gebouw ligt. Deze oppervlakte wordt volgens het huidige beleid wel meegeteld bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (van 250 m<sup>2</sup>). De gemeente Wierden kent namelijk geen apart beleid voor ondergrondse bijgebouwen die niet onder een gebouw liggen.

Ondergronds bouwen (niet onder een gebouw gelegen) wordt via deze aanpassing van beleid mogelijk gemaakt wanneer per m<sup>2</sup> minimaal 3 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt op een erf. Veldschuren (niet gelegen binnen een bouwvlak) mogen 1:1 vervangen worden.

#### Reservering van sloopmeters

Het is mogelijk om sloopmeters voor een bepaalde periode te reserveren. Dit kan bijvoorbeeld wanneer schuren op instorten staan en er (nog) geen zicht is op de bouw van een (compensatie-)woning. Hiervoor is voor de sloop wel altijd een brief van het college vereist waarin de precieze (sloop)oppervlakte is vastgelegd. Deze reservering is na sloop maximaal 5 jaar geldig.

#### Peildatum

In het Rood voor rood-beleid staat dat rood voor rood alleen van toepassing is op bedrijfsgebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004. Deze peildatum is (in 2006) opgenomen om te voorkomen dat gebouwen alleen gebouwd worden met als oogmerk deze later te vervangen door een woning. Dit uitgangspunt blijft bestaan. Wel komt de peildatum van 1 januari 2004 te vervallen. Om in aanmerking te komen voor Rood voor rood moet een schuur minimaal 5 jaar oud zijn, en in die tijd aantoonbaar zijn gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

#### 2.3 Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen

Deze beleidsnotitie maakt de realisatie van drie nieuwe landgoederen mogelijk in Wierden. Na realisatie van een tweede landgoed zou de beleidsnotitie geëvalueerd worden. Voor 2 nieuwe landgoederen zijn planologische procedures doorlopen (landgoed Kamplanden en landgoed Leijerweerdsdijk). Beide landgoederen zijn echter nog niet gerealiseerd.

Er vinden geen wijzigingen plaats in deze beleidsnotitie.

#### 2.4 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Deze beleidslijn is in oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De beleidslijn biedt mogelijkheden voor nieuwe sociaal-economische ontwikkelingen in het buitengebied die passen binnen gemeentelijke visies en beleid. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits die gelijk opgaan met verbeteringen in de ruimtelijke

kwaliteit. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan bereikt worden door hergebruik of sloop van leegstaande schuren zijn, maar ook andere verbeteringen zijn mogelijk binnen KGO. De afgelopen 3 jaar zijn er diverse KGO-projecten geweest, waarvan de eersten nu worden uitgevoerd. Een overzicht hiervan staat in de bijlage. Het KGO biedt al mogelijkheden voor maatwerk. Er worden enkele aanpassingen voorgesteld:

#### Advieskosten

Advieskosten kunnen van het investeren bedrag worden afgetrokken tot maximaal € 25.000,-. In sommige projecten is de waardeverhoging zeer gering. Om te voorkomen dat de waardeverhoging volledig wordt benut voor advieskosten, wordt het bedrag voor advieskosten beperkt tot maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving.

#### Mogelijkheden voor grotere woningen

In het buitengebied kan binnen een woonbestemming een woning van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> worden gebouwd. De gemeente krijgt steeds meer vragen voor de bouw van een grotere woning, bijvoorbeeld om een woonsituatie tbv mantelzorg te creëren.

Bij agrarische bedrijven bestaat al de mogelijkheid om een bestaande woning te vergroten (of een nieuwe woning te bouwen) van 1.000 m<sup>3</sup> voor inwoning van de 'rustende boer'. Deze mogelijkheid wordt nu ook geboden voor burgerwoningen in het buitengebied. Wel moet hiervoor een extra kwaliteitsimpuls plaatsvinden, zoals de sloop van schuren, het aanbrengen van beplanting of de realisatie van een (wandel-)pad.

#### Investering in de ruimtelijke kwaliteit

Bij zowel de toepassing van Rood voor Rood als de toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls groene omgeving (kgo) ontstaan er soms discussies over welke kosten kunnen worden opgevoerd als een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Om hier duidelijkheid in te verschaffen wordt in deze aanvulling op het beleid dit kort benoemd.

Kosten voor de ruimtelijke investering kunnen bestaan uit: aanleg natuur en landschap, aanplant, rasters, landhekken, (her-)bouw/ renovatie van karakteristieke elementen zoals een waterput, zaaian van bloemenmengsels en grasmengsels, 5% inboet en onderhoud voor de eerste 3 jaar.

De volgende kosten kunnen in ieder geval niet worden meegenomen: begeleidingskosten, directie, winst en risico, algemeen, infrastructurele voorzieningen, aanplant en gazon als zijnde tuin, verwerken van grond en/of zand anders dan bij de aanleg van landschapselementen en natuur et cetera.

Als sluitpost bij projecten kan de kwalitatieve meerwaarde van materialen worden gebruikt. Bijvoorbeeld bij het renoveren van karakteristieke opstallen kan de meerwaarde die vanuit het landschap ervaren wordt worden opgevoerd als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt echter niet voor bijvoorbeeld de kosten voor funderingen, vloeren en andere (interne) verbouwingen. Voor verhardingen kan alleen het verschil (en dus de meerwaarde) van het gebruik van gebakken klinkers tegenover beton klinkers worden opgevoerd. Deze meerwaarde is belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit, maar niet altijd betaalbaar voor iedereen. Op deze manier kunnen wij het gebruik hiervan wel stimuleren.

#### 3 Vervolg

Na vaststelling van het beleid wordt dit gepubliceerd. De aanpassingen in voorwaarden/ regels van het beleid die in deze notitie staan, komen in plaats van de voorwaarden/regels op de betreffende punten zoals die nu in het rood voor rood-beleid en kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) zijn opgenomen. Verzoeken die bij de gemeente worden ingediend worden hierop beoordeeld. Daarnaast wordt het nieuwe beleid verwerkt in het bestemmingsplan/ omgevingsplan, zodat eenvoudig kan worden meegevoerd aan verzoeken die binnen het beleid passen.

Voor nieuwbouwplannen van woningen waarbij niet op de slooplocatie wordt gebouwd, moet altijd het bestemmingsplan herzien worden. Hierbij besluit uiteindelijk de gemeenteraad.