

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Aanpak Leegstand buitengebied
Datum:	14 maart 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	586
Informant:	Leonie van Dam l.vandam@dalfsen.nl (0529) 48 82 34

Voorstel:

1. De notitie Aanpak Leegstand in het buitengebied van de gemeente Dalfsen vast te stellen.
2. Hiervoor een bedrag van € 30.000 voor het jaar 2017 beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van het resultaat.
3. De kosten voor 2018 van € 11.000 mee te nemen bij de integrale afweging bij de Perspectiefnota 2018.

Inleiding:

Er gaan de komende jaren veel agrarische bedrijven stoppen. De aanname hierbij is dat de grond van deze stoppers wordt overgenomen door de schaal vergrotende boeren en dat de agrarische bedrijfsgebouwen voor een groot deel vrij komen. Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarvoor geen nieuwe functie of invulling wordt gevonden komt leeg te staan. Om hier als gemeente goed op in te kunnen spelen is een schets van de omvang van de problematiek in de gemeente Dalfsen gemaakt. Hierbij is ook gekeken of de huidige instrumenten uit het beleid “ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” voldoet en welke knelpunten aangepakt moeten worden om de ruimtelijke kwaliteit en daarmee samenhangend de leefbaarheid, van het buitengebied te behouden. In de notitie is de algemene aanpak opgenomen en richt zich niet alleen op de beleidsregels maar ook op andere aspecten. Hierbij is een koppeling gelegd met het in februari door de gemeenteraad vastgestelde Plan van aanpak Asbest.

Argumenten:

1.1 Aanpak is nodig om een vitaal en aantrekkelijk platteland te houden

De verwachting is dat tot 2030 alleen op basis van het feit dat agrariërs geen opvolger hebben bijna 17 hectare schuren in het buitengebied van de gemeente leeg komen en voor circa 12 hectare geen hergebruik gaat komen. De gevolgen hiervan kunnen zijn:

- Verwaarlozing van erven, achterstallig onderhoud en verloedering van het landschap
- Risico's voor volksgezondheid en veiligheid (o.a. de aanwezigheid van asbest);
- Ongewenst hergebruik/criminele activiteiten;
- Afname vitaliteit plattelandseconomie;
- Sociaal en financieel leed.

Om deze gevolgen voor te zijn en de ambitie voor het buitengebied zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied uit 2013: ‘een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld’ vast te houden is inzet van de gemeente om eigenaren te helpen met het oplossen van het probleem nodig.

1.2 Er is een bredere aanpak nodig dan alleen het aanpassen van de (beleids)regels

De knelpunten die worden ervaren om tot sloop of hergebruik van vrijgekomen gebouwen over te gaan zijn:

- Overschatting van de kansen en waarde van de gebouwen;
- Kennisgebrek bij eigenaren;
- Beperkte financiële middelen;
- Er is grote terughoudendheid om over toekomststrategie te praten;
- Er stoppen ook bedrijven op locaties die nog perspectiefrijk zijn;
- Huidige gemeentelijke regels en procedures (bijvoorbeeld rood voor rood en VAB-beleid) voldoen maar ten dele;
- Samenwerking tussen en met partijen ontbreekt;

Als gemeente is een faciliterende rol die zich richt op bewustwording en ondersteuning, Middelen en mogelijkheden voor sloop, belemmeringen in procedures wegnemen en samenwerken nodig. Met alleen het wijzigen van de beleidsregels en eventueel de procedures worden de knelpunten niet opgelost. De aanpak voorziet daarom in acties op al deze punten, waaronder aanpassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

1.3 Het bieden van meer bouwmogelijkheden in ruil voor sloop van leegstaande schuren kan de sloop bevorderen

Op dit moment is de enige mogelijkheid om iets terug te krijgen voor het slopen van schuren het toepassen van rood voor rood. Men kan een extra woning bouwen als er minimaal 850 m² gesloopt wordt. Er is echter ook vraag naar extra uitbreiding van bestaande woningen, bijgebouwen en bedrijven in het buitengebied, boven de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Om sloop meer te

bevorderen is het bieden van deze kansen een mogelijkheid. Dit is aangegeven in paragraaf 7.2.2 van de notitie en al in hoofdlijnen uitgewerkt in beleidsregels in Bijlage 2 bij de notitie. Er worden uitbreidingen mogelijk als men schuren sloopt. Voor iedere soort uitbreiding is aangegeven in welke verhouding schuren gesloopt moeten worden. Bijvoorbeeld: voor 1 m² bijgebouw extra bij een woning moet men 3 m² schuur met asbest slopen, en 5 m² als het gaat om schuren zonder asbest. Per saldo zal de bebouwing in het buitengebied daarmee afnemen.

1.4 Stakeholders zijn direct betrokken en onderschrijven de aanpak

Op 28 februari heeft een brede groep van 25 lokale stakeholders (adviseurs, LTO, makelaars, sloopbedrijven) een bijeenkomst bijgewoond waar de uitkomsten van het onderzoek en de oplossingsrichtingen aan hen voorgelegd zijn. Hieruit zijn nog enkele nieuwe punten gekomen, maar in hoofdlijnen werd de hoofdopzet onderschreven, de problematiek en de knelpunten herkend en is aangegeven dat de oplossingsrichtingen hierbij aansluiten. De opmerkingen uit deze bijeenkomst zijn voor zover mogelijk ook verwerkt in de notitie.

1.4 Naast het bieden van oplossingsrichtingen is ook het voorkomen in de toekomst aandachtspunt

Huidige regelgeving is niet gericht op het voorkomen van het probleem van leegstand in de toekomst. Als een schuur niet meer in gebruik wordt, is het in het buitengebied geen regel dat deze gesloopt wordt. Er is vaak ook geen noodzaak en/of aantrekkelijk om deze af te breken. Mogelijkheden hiervoor in regelgeving of innovaties in stallenbouw wordt in projecten van VNG en provincie onderzocht. De gemeente zal dit ook nadrukkelijk volgen en indien nodig hier actie op ondernemen.

Kanttekeningen

1.1. Het primaire probleem van leegstand van de schuren ligt bij de eigenaar

Het hoofdprobleem ligt bij de eigenaar die actief zal moeten gaan handelen. Rol van de gemeente is om de eigenaren te activeren. Niet door subsidie maar door actief hem op het probleem te wijzen, sloop te stimuleren en op een aantal gebieden ondersteuning te bieden.

1.2 Het wijzigen van de beleidsregels moet nog verder uitgewerkt worden

In bijlage 2 bij de notitie is al wel een concept voor aanpassing van de beleidsregels opgenomen. Bij de argumenten is de hoofdopzet aangegeven. Vooral uitwerking van overgangsrecht is nog nodig en verdere afstemming met de provincie is nog noodzakelijk. Daarnaast is het goed om voor deze wijziging een mogelijkheid tot inspraak te geven. Omdat het een fundamentele wijziging is, is het concept wel toegevoegd om zo wel een eventuele opinie van de gemeenteraad over deze aanpassing alvast te vernemen.

Alternatieven:

Het is mogelijk om als gemeente geen actie te gaan ondernemen op de leegstandsproblematiek van het buitengebied. Hiermee komt de ambitie uit de Structuurvisie Buitengebied om te streven naar “een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld” wel onder druk te staan, gezien de opgave en de mogelijke gevolgen die leegstand van 12 hectare gebouwen kan hebben.

Ook kan eventueel nog meer ingezet worden op een actieve aanpak van de leegstand in het buitengebied. Dit vergt wel veel meer middelen en capaciteit van de gemeente. Indien dit aan de orde is zal dit nader uitgewerkt moeten worden met daarbij de financiële consequenties. Een verdere actieve aanpak, of bijvoorbeeld een sloop subsidie heeft wel kans dat de gemeente problemen voor eigenaren op gaat lossen en eigenaren zelf niet actief aan de slag gaan.

Duurzaamheid:

Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig gebruik van de groene ruimte, gericht op een vitaal platteland zijn zaken die vallen onder duurzaamheid.

Financiële dekking:

Voor het ondersteunen en uitvoeren van aantal acties zoals genoemd in hoofdstuk 8 van de notitie is budget nodig:

Informatiemateriaal ontwikkelen en verspreiden	€1000
Inzichtelijk maken vraag en aanbod sloop m2	€5000
Sloop actie	€10.000
Gebiedsgericht en vereenvoudigen functieverandering- en sloop beleid	€25.000

Het budget voor extra inzet voor uitvoeren van deze acties voor 2017 van €30.000 ten laste te brengen van het resultaat. De overige financiële consequenties van €11.000 voor 2018 mee te nemen bij de afweging bij de perspectiefnota 2018.

Communicatie:

In de aanpak zit een duidelijke stappen om ook communicatie over de problematiek van leegstand in het buitengebied invulling te geven.

Ten aanzien van de mogelijke wijziging van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen is inspraak en overleg nodig, voordat deze definitief ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden wordt.

Vervolg:

De acties uit de notitie zullen volgens de aangegeven planning in hoofdstuk 8 opgepakt worden. De aangepaste beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied worden in april/mei nader uitgewerkt wordt in juni ter inzage gelegd om in september 2017 ter besluitvorming aan uw gemeenteraad aangeboden. De monitoring en evaluatie van deze notitie worden in het najaar van 2019 ter informatie aan uw raad aangeboden.

Bijlagen:

1. Notitie Aanpak Leegstand in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2017, nummer 586;

overwegende dat:

- er naar verwachting tot 2030 bijna 17 hectare agrarische bedrijfsgebouwen vrij gaan komen;
- een deel van deze gebouwen hergebruikt wordt maar circa 12 hectare naar verwachting leeg komt te staan;
- door deze leegstand de kwaliteit, veiligheid en vitaliteit van het buitengebied onder druk komt te staan;
- het wenselijk is hier als gemeente daarom actief dit probleem op te pakken, in samenhang met het plan van aanpak asbest.

b e s l u i t :

1. De notitie Aanpak Leegstand in het buitengebied van de gemeente Dalfsen vast te stellen.
2. Hiervoor een bedrag van € 30.000 voor het jaar 2017 beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste te brengen van het resultaat.
3. De kosten voor 2018 van € 11.000 mee te nemen bij de integrale afweging bij de Perspectiefnota 2018.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 18 april 2017.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater