

Meer ruimte voor ruimte?

St. Centrale Dorpenraad Landelijk Noord

2011



St. Centrale Dorpenraad Landelijk Noord
Dorpsweg Ransdorp 35
1028 BK Ransdorp
Tel 020-4904437
www.centraledorpenraad.nl

Meer ruimte voor ruimte?

De Centrale Dorpenraad heeft de notitie “Dynamiek en beeldkwaliteit” gepubliceerd. Hierin is gebaseerd op uitvoerig onderzoek een analyse gemaakt van het meest waarschijnlijke toekomstscenario van de agrarische bedrijven in Landelijk Noord. De uitkomst daarvan laat zich in als volgt samenvatten:

- 1 Een aantal bedrijven zal fors groeien en de bedrijfsvoering is uitsluitend agrarisch.
- 2 Een aantal bedrijven zal in omvang beperkt blijven en naast de agrarische bedrijfsvoering nevenactiviteiten ontwikkelen.
- 3 Een niet onaanzienlijk aantal bedrijven zal in de nabije toekomst stoppen.

In deze notitie “Meer ruimte voor ruimte?” wordt de ruimtelijke problematiek geschetst rond stoppende bedrijven en een mogelijke oplossing voorgelegd.

In het nieuwe bestemmingsplan voor landelijk noord wordt ook al rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingen rond stoppende bedrijven. Er wordt een saneringsregeling voorgesteld waarbij niet langer relevante agrarische opstallen (hooiberging, veldschuren, stallen, mestopslag etc) gedeeltelijk kunnen worden gesloopt - 750 m² - waarna ter compensatie één burgerwoning mag worden teruggebouwd. De oppervlakte van de nieuwe woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 100 m²; voor bijgebouwen is een oppervlak van ten hoogste 40 m² toegestaan. Verder stelt artikel 23 lid 2.1 (onder e punt 3) dat indien de resterende bebouwing wordt gesloopt nieuw op te richten bebouwing (schuren) maximaal 25% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken.

Soortgelijke regelingen elders in het land blijken niet te resulteren in het gewenste effect. De regeling is te beperkt om tot sanering te leiden. Uit signalen die de Centrale Dorpenraad bereiken blijkt dat dit hier ook het geval zal zijn, terwijl het van groot belang is dat er op dit punt adequaat beleid wordt ontwikkeld.

Er is consensus over de noodzaak het gebied te laten bewerken en behouden door agrariërs. Dat zich daarbij een aantal grote bedrijven zal ontwikkelen is onvermijdelijk. Dat betekent ruimtebeslag, hetzij op de bestaande locatie, hetzij op een nieuwe locatie. Dat ruimtebeslag zou elders gecompenseerd moeten worden door sloop van agrarische opstallen bij gestopte bedrijven - zoals beoogd met de ruimte voor ruimte regeling.

Ten behoeve van de meningsvorming wordt hier een voorstel geformuleerd gebaseerd op een percentage (13,3%) van de gesloopte agrarische opstallen maar dat kan ook 15% zijn. In de discussie over kosten, baten, landschapskwaliteit, haalbaarheid enz. moet duidelijk worden wat het meest gewenste percentage is.

De gesignaleerde problemen met de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde regeling zijn:

- De zeer ruime regeling om bedrijfswoningen om te zetten tot woonzorgcomplexen. Dit is financieel veel interessanter dan slopen en één woning terug bouwen. Indien deze mogelijkheid blijft bestaan is de regeling sowieso zinloos.
- Een gebrek aan flexibiliteit.
 - Maximaal één woning van maximaal 100 m² voor de sloop van 750 m² bedrijfsgebouwen is te weinig stimulans om meer te slopen. Indien wordt uitgegaan van een percentage (gekoppeld aan de sloop van alle bedrijfsgebouwen) wordt de kans groter geacht dat er gebruik van wordt gemaakt. Het percentage in de huidige regeling is 13,33%. Indien de regeling op dit punt wordt aangepast betekend de sloop van 1500 m² bedrijfsgebouwen, dat er een woning van 200 m² mag worden teruggebouwd (of twee van 100) m². Dit voorbeeld wordt in deze notitie verder uitgewerkt.
 - Niet iedere gestopte boer zit te wachten op een (extra) burgerwoning op zijn erf. Kan de regeling dus worden verruimd zodat ook andere functies mogelijk zijn of bouwrechten kunnen worden verhandeld zodat op een andere locatie gebouwd kan worden? Deze richting zal verder onderzocht moeten worden.

Verder zijn wij van mening dat een andere meer flexibele regeling alleen niet tot het gewenste resultaat leidt. Er zal een actief beleid moeten zijn om de eigenaren te stimuleren en te ondersteunen om oude opstallen te slopen. Zo vraagt bijvoorbeeld de fiscale afhandeling om begeleiding. Want sommige stoppers willen wel slopen maar fiscale consequenties leiden tot het uitstellen van zo'n besluit. Het gevolg is dat men op de langere termijn te oud is of dat het te kostbaar wordt om de opstallen goed te onderhouden waardoor ze in verval raken.

Tijdig met de betrokkenen een plan opstellen om het e.e.a. fiscaal zo gunstig mogelijk te realiseren is van belang. De CDR zou hier (in samenwerking met bijvoorbeeld LTO en) met ondersteuning van het stadsdeel een rol in kunnen spelen.

En er is - tot slot, natuurlijk ook - de psychologische factor: de vertrouwdheid met het eigen erf, zelfs als dat in verval raakt. De CDR denkt dat het verruimen van de mogelijkheid tot nieuwbouw voor gezinsleden - mét sloop van niet-gebruikte stallen - tot een wervender en dynamischer 'ruimte voor ruimte'-beleid kan zorgen dan we tot nu toe kennen. Tot voordeel van iedereen....

Hoe verder?

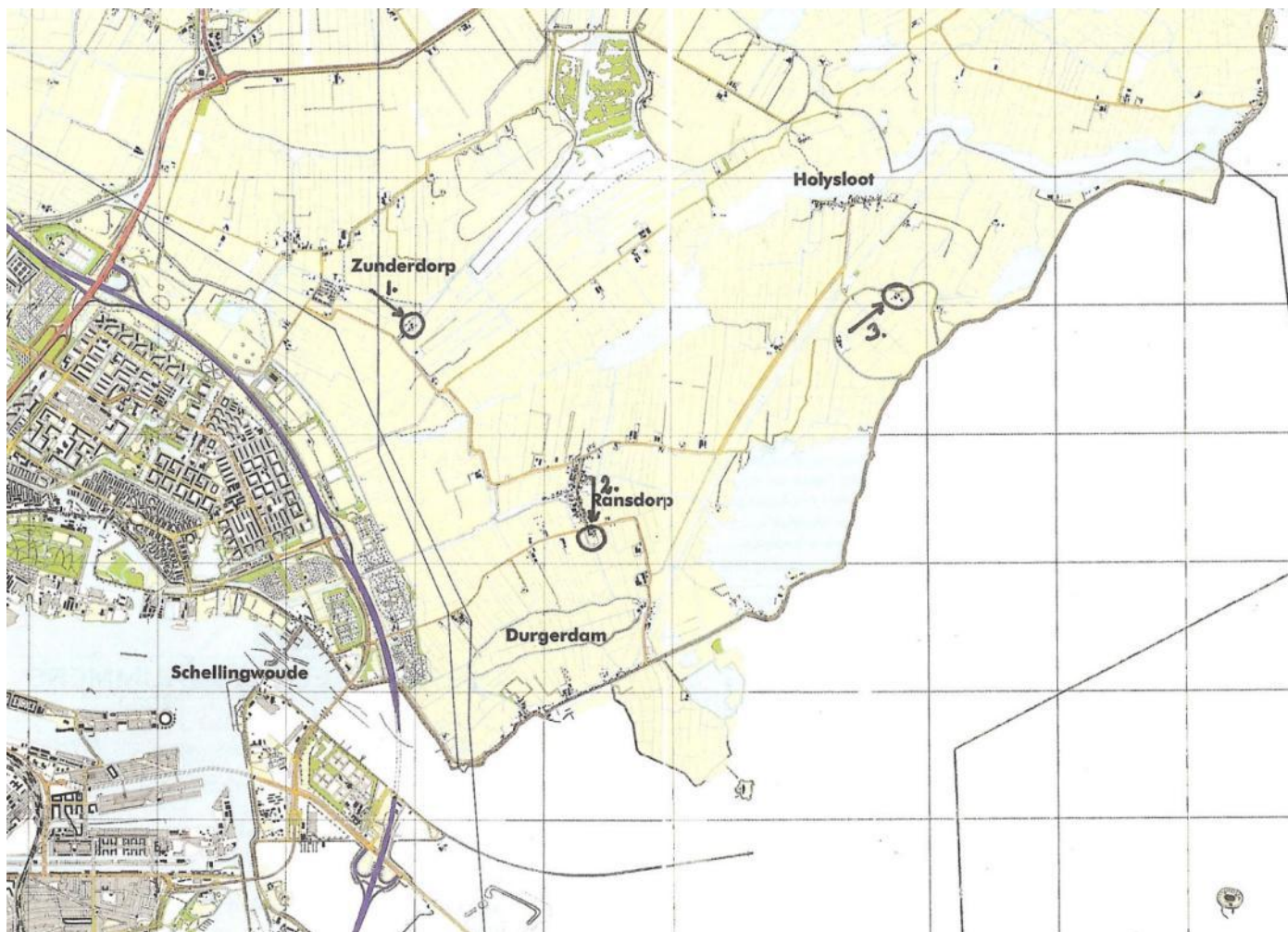
Wij willen deze notitie in eerste instantie met het stadsdeel bespreken om te inventariseren of er voldoende ruimte en draagvlak is om de regeling aan te passen.

Daarna willen wij een conferentie/workshop organiseren met betrokkenen om te komen tot een uitgewerkt voorstel.

Het voorstel is geformuleerd gebaseerd op een percentage (13,33%) van de gesloopte agrarische opstallen maar dat kan ook 15% zijn. Zoals al eerder gezegd zal in de discussie over kosten, baten, landschapskwaliteit, haalbaarheid enz. duidelijk moeten worden wat het meest gewenste percentage is.

Ons voorstel voor een percentage:

- 1 Alle agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt om in aanmerking te komen voor de compensatieregeling (uiteraard met uitzondering van karakteristieke monumenten zoals stolpboerderijen).
Wanneer slechts 750 m² bebouwing hoeft te worden gesloopt, blijven vaak veel oude gebouwen staan. Samen met de nieuw te bouwen woning, erfbeplanting enzovoort levert dit weinig ruimtewinst en nauwelijks landschapskwaliteit op.
- 2 Van het totaal aantal m² gesloopt vloeroppervlak mag 13,33 % begane grond vloeroppervlak worden teruggebouwd als burgerwoning (plus maximaal 40 m² bijgebouwen). Door een percentage vast te stellen ontstaat er een redelijke verhouding tussen het totaal oppervlak aan gesloopte bebouwing en compensatiebebouwing.
- 3 De uit te geven kavelgrootte mag maximaal het viervoudige bedragen van het vloeroppervlak van de begane grond. Door de uit te geven kavelgrootte aan een maximum te binden kan worden voorkomen dat de kavels alsnog verrommelen ten koste van openheid en landschapskwaliteit (hekken, beplanting etc.).



Figuur 1. Overzichtkaart

Om het voorgaande helder in beeld te brengen zal een drietal praktijkvoorbeelden worden beschreven en gevisualiseerd. Ze liggen verspreid over het gebied en zijn op de overzichtkaart aangegeven en genummerd.

In de onderstaande tabel geven wij aan de ruimte winst is van ons voorstel (in de voorbeelden die wij geven) ten opzichte van de huidige regeling. Hierbij gaan wij er vanuit dat er maximaal 750 m² wordt gesloopt en een woning inclusief 40 m² bijgebouwen wordt teruggebouwd. Wij denken dat de huidige regeling te weinig incentive biedt om meer meters te slopen.

	nieuwe regeling	bestemmingsplan regeling	extra m2 ruimtewinst
	winst in m2 bebouwing (foodprint)		
voorbeeld 1	783	610	173
voorbeeld 2	1260	610	650
voorbeeld 3	1173	610	563

Ten overvloede: in de hierbij gegeven voorbeelden is de exacte locatie van de mogelijk terug te bouwen woningen of de landschappelijke inpasbaarheid niet aan de orde. Het gaat louter om het bevorderen van het slopen van overbodig geworden gebouwen door het invoeren van een andere saneringsregeling dan de in het bestemmingsplan voorgestelde.



Huidige situatie voorbeeld 1

Voorbeeld 1.

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Gouw nabij Zunderdorp. Het direct aan de weg gelegen, met grijs aangegeven deel, behoort niet tot dit voorbeeld en is in bezit van een agrariër met het hoofdbedrijf elders. Op het achterliggende deel zijn de bedrijfsgebouwen gearceerd en de woning met 'w' aangegeven. De eigenaar heeft de afgelopen jaren wat "gastvee" gehuisvest maar is voornemens dit jaar de bedrijfsbeëindiging te formaliseren door met de belastingdienst af te rekenen.

Daarmee valt hij onder de in deze notitie bedoelde doelgroep. Het totaal aan overbodig geworden bedrijfsgebouwen telt ongeveer 950 m² vloeroppervlak.

In de voorgestelde 13,3% regeling zou na sloop van voornoemde gebouwen één woning mogen worden teruggebouwd met een vloeroppervlak van de begane grond van 127m² (plus 40 m² bijgebouwen) . In dit voorbeeld is er voor gekozen om dat te situeren op de plaats van een deel van de voormalige stal naast de woning. Foto 1 geeft de bestaande situatie weer. Foto 2 de nieuwe situatie. Ruimtewinst: 783 m² oppervlakte waarop de oude gebouwen zijn verwijderd naast verbetering van landschapskwaliteit.



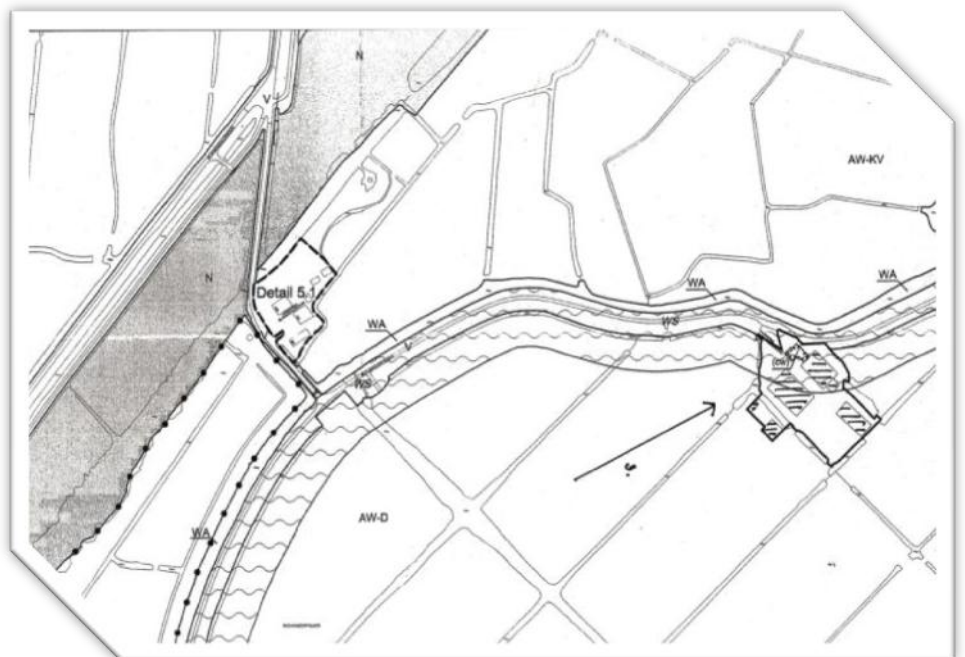
Nieuwe situatie voorbeeld 1

Voorbeeld 2.

Het betreft hier een agrarisch bedrijf aan de noordelijke Blijkmeerdijk. De eigenaar van het bedrijf heeft te kennen gegeven binnen enkele jaren te willen stoppen. In dat geval zal er ongeveer 1400 m² aan bedrijfsgebouwen overbodig zijn geworden. In de door ons voorgestelde regeling houdt dat in dat twee woningen met een begane grond vloeroppervlak van 93 m² (plus 20 m² bijgebouwen per woning) zullen mogen worden teruggebouwd. Ook hier is de winst duidelijk, ±1173 m² vloeroppervlak met de daarop staande gebouwen verdwijnt en de verbetering van landschapskwaliteit is indrukwekkend. Foto 1 geeft de bestaande situatie weer, foto 2 de mogelijke invulling.



Huidige situatie voorbeeld 2





Nieuwe situatie voorbeeld 2