

H³

LANDELIJK VASTGOED

Mogelijkheden storende agrarische bebouwing

Afstudeerwerkstuk



Een onderzoek naar wat de mogelijkheden zijn voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland.

Emmely van der Kooij

Aeres Hogeschool Dronten

Auteur: Emmely van der Kooij

Studentnummer: 3024246

Opleiding: Financiële Dienstverlening Agrarisch te Aeres Hogeschool Dronten

Afstudeerdocent: Tjerk Geersing

Afstudeerbedrijf: H3 Landelijk Vastgoed

Externe begeleider: Nico Hoedjes

Afstudeerperiode: februari 2019 tot en met juni 2019

Berkhout, 5 juni 2019

Disclaimer

Dit rapport is gemaakt door studenten van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeerwerkstuk met als onderwerp 'Mogelijkheden storende agrarische bebouwing'. Dit afstudeerwerkstuk is onderdeel van mijn afstuderen aan de opleiding Financiële Dienstverlening Agrarisch te Aeres Hogeschool Dronten. Het onderzoek richt zich op wat de mogelijkheden zijn voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland.

Het is een leerzaam proces waarbij ik vele onderdelen van het bedrijf kan zien en mezelf zo specialiseer op het gebied van overvloedige agrarische bebouwing. Door dit onderzoek kan ik me verder ontwikkelen op het gebied van onderzoeken, presenteren en zelfsturen. Na de beoordeling van het vooronderzoek hebben er nog een aantal wijzigingen plaatsgevonden in hoofdstuk 1.

Ik wil H3 Landelijk Vastgoed bedanken voor de mogelijkheid die zij mij hebben aangeboden om het onderzoek te kunnen uitvoeren. Daarnaast wil ik mijn begeleider Nico Hoedjes bedanken voor de mogelijkheid en de vrijheid die hij bij dit onderzoek heeft gegeven.

Als laatste wil ik mijn afstudeerdocent Tjerk Geersing van de Aeres Hogeschool bedanken voor de begeleiding tijdens het onderzoek.

Ik wens u veel plezier met het lezen van mijn afstudeerwerkstuk.

Emmely van der Kooij
Berkhout, 5 juni 2019

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting	5
Summary	6
Afkortingen en definities.....	7
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	8
1.1 Relevantie.....	8
1.2 Ruimtelijke ordening en planologie in Noord-Holland	9
1.3 Schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging	9
1.4 Omgevingswet.....	11
1.5 Huidige Ruimte voor Ruimte regeling	12
1.6 NVM Landelijk Vastgoed	14
1.7 Problematiek leegstand agrarisch vastgoed.....	14
1.8 Andere provincies.....	15
1.9 Kosten agrarische bebouwing slopen.....	16
1.10 Knowledge gap	16
Hoofdstuk 2 Materiaal en Methode	18
2.1 Onderzoeksmethode.....	18
2.2 Opzet onderzoek	19
Hoofdstuk 3 Resultaten	22
3.2 'Hoe komt de voorziening er uit te zien in de nieuwe Omgevingswet voor herinrichting?'	24
3.3 'Wat is de financiële impact van de mogelijke nieuwe voorziening voor agrariërs?'	26
3.4 'Hoe kijken gemeentes, LTO Noord en provincie Noord-Holland tegen het nieuwe beleid aan?'	27
3.5 'Welke alternatieven komen naast de voorziening in de Omgevingswet om het probleem met storende agrarische bebouwing op te lossen voor agrariërs in Noord-Holland?'	29
Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen	30
Conclusie	30
Aanbevelingen.....	32
Hoofdstuk 5 Discussie	33
Bibliografie	34
Bijlagen.....	36

Samenvatting

Met de nieuwe Omgevingswet in 2021 worden de regels op het gebied van ruimtelijke kwaliteit in de provincie Noord-Holland opnieuw opgesteld. De Ruimte voor Ruimte regeling komt te vervallen. De vraag hierbij is in hoeverre de regels inpassing bieden voor overtollige agrarische bebouwing. Het onderzoek is gericht op hoe gemeentes en LTO Noord tegen de nieuwe Omgevingswet aankijken en hoe zij de huidige Ruimte voor Ruimte regeling hebben ervaren.

Vanuit deze informatie werd er een hoofdvraag geformuleerd:

‘Wat zijn de mogelijkheden voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in de provincie Noord-Holland?’

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn er vijf deelvragen opgesteld. De deelvragen richtte zich op waarom de huidige Ruimte voor Ruimte regeling gaat veranderen, hoe de voorziening eruit komt te zien voor herinrichting, wat de financiële impact is voor agrariërs, hoe gemeentes en LTO noord tegen het nieuwe beleid aankijken en als laatste welke alternatieven er naast de voorziening in de Omgevingswet komen. Er is één interview gehouden met de provincie Noord-Holland, zeven interviews met diverse gemeentes, twee interviews met LTO Noord en één interview met een agrariër welke Ruimte voor Ruimte heeft toegepast.

De Ruimte voor Ruimte regeling gaat vervallen om twee redenen volgens de provincie. De landschappelijke winst staat vaak ter discussie en de procedures zijn lang. De mogelijkheden in de Omgevingswet zijn kleinschalige ontwikkeling waarbij een tweede burgerwoning mogelijk is en voormalige agrarische bouwpercelen kunnen gewijzigd worden naar andere functies mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. De agrariërs worden financieel niet meer gecompenseerd door middel van maatwerk. De gemeentes geven aan dat de toekomst moet gaan uitwijzen of de regeling gaat werken. Door middel van een regionaal beoordelingskader kunnen gemeentes maatwerk leveren en een integrale afweging maken in ontwikkeling. Alternatieven worden in nevenfuncties gezocht om leegstand te voorkomen.

Het is van belang om een vervolgonderzoek te starten waarbij er onderzoek wordt gedaan naar de huidige Ruimte voor Ruimte regeling vanaf 2015 tot heden zodat de werking van de regeling inzichtelijk wordt gemaakt.

Summary

As regards, with the new Environment and Planning Act (Omgevingswet) in 2021 the laws of spatial quality in the province of Noord-Holland will be rearranged. With this change the 'Ruimte voor Ruimte' arrangement no longer takes effect. The question is whether the rules provide integration for surplus agricultural buildings. The research is focused on how municipalities and LTO Noord look at the new Environment and Planning Act and how they have experienced the current 'Ruimte voor Ruimte' arrangement.

Out of this information the following main question was formulated:

'What are the possibilities for agricultural buildings that according to its zoning plan lose its function with the new Environment and Planning Act in the province of Noord-Holland?'

To answer the main question there are five sub-questions drawn-up. The sub-questions focus on why the current 'Ruimte voor Ruimte' arrangement is going to change, what the provision will look like for reorganization, what the financial impact is for farmers, how municipalities and LTO Noord look at the new Environment and Planning Act and what alternatives are there with the new Environment and Planning Act. One interview was held with the province of Noord-Holland, seven interviews were held with several municipalities, two interviews with LTO Noord and one interview with a farmer.

The 'Ruimte voor Ruimte' arrangement is going to change for two reasons according to the province. The landscape gain is often under discussion and the procedures take a lot of time. The possibilities in the Environment and Planning Act are small-scale development whereby a second civilian residence is possible and the former agricultural building plots could be changed to different zoning plans on the basis of a number of conditions. The farmers are no longer financially compensated through customization. The municipalities indicate that only time can tell if the arrangement is going to work. Through a regional assessment framework, municipalities can provide customized work and make an integral assessment in development. Alternatives will be looked for in additional positions to prevent vacancy.

In response to this research it is important to do a follow-up study about the current 'Ruimte voor Ruimte' arrangement from 2015 to the present in order to provide insight in the operation of this arrangement.

Afkorting en definities

In dit onderzoek worden verschillende afkortingen en benamingen gebruikt. Deze worden hieronder weergegeven.

De afkortingen en benamingen hebben de volgende definities:

Botsproefsessies

Tijdens de botsproefsessies werd gediscussieerd over vernieuwende regels. Vernieuwende regels die, na aanscherping door deze en latere botproefsessies, in de Omgevingsverordening van Provincie Noord-Holland terecht komen.

BUCH gemeente

Samenwerkingsorganisatie tussen gemeentes Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo.

LTO Noord

Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO) is dé agrarische belangenbehartiger in de 9 provincies boven de Maas en zet zich in voor het versterken van de economische en maatschappelijke positie van haar leden: boeren en tuinders (Over LTO Noord, 2019).

NVM = Nederlandse Vereniging van Makelaars

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen. Ze bestaat sinds 1898 en zijn actief in alle marktsegmenten en geeft doelgerichte ondersteuning aan de aangesloten leden. Namens de leden zorgt de NVM voor krachtige belangenbehartiging richting overheid en politiek. Bij de NVM zijn ruim 4.200 makelaars en taxateurs aangesloten (Over NVM, 2019).

PRV = Provinciale Ruimtelijke Verordening

Hierin bevinden zich de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast (Noord-Holland, Omgevingsvisie en PRV, sd).

VAB = Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De vrijkomende agrarische erven bieden letterlijk ruimte aan nieuwe activiteiten in het landelijk gebied. Terwijl deze nieuwe activiteiten decennialang door overheden op diverse niveaus zijn beperkt, is er de afgelopen jaren een kentering gaande. Provincies en gemeentes zien vrijkomende locaties in toenemende mate als een kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Veel overheden hebben VAB-beleid ontwikkeld, dat binnen kaders ruimte geeft aan wonen en andere niet-agrarische functies op voormalige boerenerven (T.J.A Gies, 2014).

Hoofdstuk 1 Inleiding

Veel agrariërs in de regio West-Friesland en omstreken (kop van Noord-Holland) heeft geen opvolger (zie hoofdstuk 1.3.a), met 30% bedrijfsopvolging heeft West-Friesland een van de laagste percentages. De totale leegstand van agrarische bebouwing tot 2030 wordt geschat op 1,4 miljoen m² (zie hoofdstuk 1.3.b) waarvan ze geen indicatie kunnen geven of deze in de toekomst hergebruikt of een herbestemming zullen krijgen (Both, Gies, Kuiper, & Vogelzang, De VAB-opgave in de provincie Noord-Holland, 2017). Voor deze agrariërs biedt de Ruimte voor Ruimte regeling een uitkomst. Bij de Ruimte voor Ruimte regeling gebeurt dit door sloop van landschappelijke storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. In ruil hiervoor krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie (Hooijmaijers, 2009).

De gemeentes en provincie geven aan dat de Ruimte voor Ruimte regeling gaat veranderen. Momenteel is de regeling maatwerk. Het beoogde doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is om vermindering van verstening in het buitengebied te realiseren en hierdoor de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Provincie Noord-Holland wilt de regeling herzien omdat het beoogde doel in de huidige regeling in het verleden niet altijd is bereikt. Dit werd benoemd door de provincie Noord-Holland in de Botsproefsessies over de nieuwe Omgevingswet georganiseerd door de provincie Noord-Holland op 26 februari 2019.

De nieuwe Omgevingswet komt in 2021. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat volgens de provincie Noord-Holland vervallen en de vraag hierbij is in hoeverre voorzieningen worden getroffen die mogelijkheden bieden tot inpassing voor storende agrarische bebouwing.

Voor agrariërs is het van belang om te weten of er voorzieningen geboden gaat worden om het probleem van storende agrarische bebouwing op te lossen. Daarnaast is het voor de provincie interessant om te zien hoe gemeentes tegen de nieuwe Omgevingswet op het gebied van storende agrarische bebouwing aan kijken en wat ze van de huidige regeling vonden.

Het onderzoek voer ik uit voor H3 Landelijk Vastgoed, een agrarische makelaar in Noord-Holland, waarbij ik in combinatie met hun inzichten en ervaring met Ruimte voor Ruimte projecten tot een betrouwbaar eindresultaat wil komen.

1.1 Relevantie

De agrariërs hebben in eerste instantie kunnen profiteren van de landbouwsuccessen, maar de laatste jaren staat het inkomen onder druk. De agrariërs gaan gebukt onder hoge financiële lasten en hebben relatief een laag inkomen. Uit gebrek aan opvolgers of toekomstperspectief stoppen veel agrariërs met hun bedrijf. Agrariërs uit de omgeving nemen de grond en dier- en milieurechten vaak wel over, maar niet de opstallen. Die komen leeg te staan (Loos, 2018).

In de wetenschap dat -naast leegstand- schaalvergroting en nieuwbouw van stallen op de overblijvende agrarische bedrijven gewoon door blijft gaan, groeit het besef dat verstening in het landelijk gebied plaatsvindt en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aangetast wordt. Het slopen van agrarische bebouwing draagt bij aan het behouden van het karakter van het landelijk gebied. Voormalige agrariërs zullen gezien de hoge kosten en geringe opbrengsten, niet snel overgaan tot sloop van agrarische bebouwing (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, library.wur.nl, 2014). Greenport Noord-Holland-Noord is een zeer diverse en vitale Greenport die koploper wil blijven in de innovatie van de agrarische sector en geeft in hoofdlijnen drie keuzen om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Sloop van bedrijfsbebouwing wanneer deze niet kan worden ingezet voor nieuwe functies, met eventueel nieuwe uitbreidingsmogelijkheden elders. Volledige transformatie naar wonen, lichte

bedrijvigheid, voorzieningen of recreatie. Als laatste keuze geven ze geschikt maken voor nieuwe agrarische functie wanneer gelegen in of nabij agrarische productie- of combinatiegebieden. (Greenportnhn.nl, 2017).

Dit onderzoek is van belang voor agrariërs bij wiens bedrijf met de huidige schaalvergroting niet kan worden voortgezet en/of het bedrijf geen opvolger heeft en tevens voor de provincie en gemeentes zodat de provincie erachter komt hoe gemeentes naar de huidige regeling kijken en wat ze van de nieuwe regeling vinden. De bedrijfsgebouwen welke in veelal gevallen verouderd zijn bij stoppende bedrijven zijn weinig waard. Bedrijven zonder of met weinig eigen grond hebben vaak te weinig opbrengsten uit de verkoop van de gebouwen. Voor deze agrariërs biedt de huidige Ruimte voor Ruimte regeling kansen en daarom is dit onderzoek van belang om te kijken naar wat de mogelijkheden zijn voor agrarische storende bebouwing als de regeling is veranderd met de nieuwe Omgevingswet.

1.2 Ruimtelijke ordening en planologie in Noord-Holland

Van belang is om als eerst te kijken naar wat ruimtelijke ordening inhoudt. Het hoofddoel van ruimtelijke ordening en planologie is te zorgen voor een zo goed mogelijke leefomgeving. Er moeten voldoende huizen worden gebouwd maar ook moet er voldoende ruimte blijven voor natuur. Bereikbaarheid over de wegen is belangrijk, de leefbaarheid in de wijk ook en bedrijven moeten de kans krijgen om uit te breiden. Kortom: verschillende activiteiten op zo'n manier in de ruimte plaatsen dat hier zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit ontstaat (Schijndel, Basisboek ruimtelijke ordening en planologie, 2011).

Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren zijn er momenteel een aantal regelingen:

- Ruimte voor Ruimte regeling
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing regeling
- Het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie
- Beeldkwaliteitsplannen

Deze regelingen worden later toegelicht in hoofdstuk 1.5 Huidige Ruimte voor Ruimte regeling.

1.3 Schaalvergroting en bedrijfsbeëindiging

Nederland telde in 2000 circa 97.000 landbouwbedrijven. Jaarlijks nam dit aantal af tot circa 54.000 landbouwbedrijven in 2018. Deze trend is ook in de provincie Noord-Holland te zien met in 2000 circa 7.000 landbouwbedrijven en in 2018 circa 3.500 landbouwbedrijven (CBS, 2019).

Totaal:	2000	2010	2018
<i>Aantal landbouwbedrijven</i>	7.059	5.017	3.564
<i>Akkerbouwbedrijven</i>	880	669	512
<i>Tuinbouwbedrijven</i>	2796	1.619	1.136
<i>Blijvendeteeltbedrijven</i>	149	103	76
<i>Graasdierbedrijven</i>	2.863	2.404	1.659
<i>Hokdierbedrijven</i>	60	40	29
<i>Gewascombinaties</i>	178	105	112
<i>Veeteeltcombinaties</i>	17	6	0
<i>Gewas/veecombinaties</i>	116	71	40

Tabel 1 Aantal landbouwbedrijven in Noord-Holland

De verklaring van de afname van het aantal agrarische bedrijven heeft te maken met verschillende factoren. Onder andere:

Schaalvergroting: agrarische bedrijven worden steeds groter en tegelijkertijd komen er steeds minder bedrijven. De schaalvergroting leidt ertoe dat agrariërs die willen uitbreiden grond, dier- en milieurechten opkopen van stoppende agrariërs. Interesse in de erven is er vaak niet, waardoor de bebouwing niet meer gebruikt wordt voor agrarische bedrijvigheid. De bebouwing blijft functioneel achter en komt leeg te staan (Arkema, 2014).

Lage prijzen: de afnemers, met name supermarkten, zijn zeer grote en georganiseerde partijen. Dat geldt ook voor toeleveranciers van gewasbeschermingsmiddelen en zaden, die de prijzen bepalen. De bedrijfstoelagen vanuit de overheid worden steeds verder afgebouwd. De prijzen zijn hierdoor in sommige jaren laag voor de agrariërs.



Figuur 1 Agrarische grondprijzen

Grondprijzen: de grondprijzen zijn al sinds 1990 sterk aan het stijgen. Intussen zijn de grondprijzen zo hoog dat ze eigenlijk niet meer met agrarische productie kunnen worden terugverdiend. Dit maakt het vooral voor nieuwkomers moeilijk om hun agrarische bedrijfsvoering rendabel te kunnen maken (Schijndel, Basisboek ruimtelijke ordening en planologie, 2011). Zoals te zien is in figuur 1 is de agrarische grondprijs voornamelijk in de kop van Noord-Holland hoog in de provincie Noord-Holland.

1.3.a Percentage opvolgers

Om inzicht te krijgen in het vrijkomen van agrarische bebouwing in de toekomst is het belangrijk om te kijken naar het percentage opvolgers in Noord-Holland. Het opvolgingspercentage is in Noord-Holland met 37% iets lager dan het landelijke gemiddelde met 38%. In Noord-Holland komen de laagste opvolgingspercentages voor in de regio's Amsterdam (26%) en West-Friesland (30%). De afname van het aantal landbouwbedrijven in de provincie Noord-Holland tussen 2000 en 2015 is ongeveer 35%. Als de gelijkmatige trend door wordt getrokken naar 2030 is een afname van circa 1.300 bedrijven te zien. Bij een langzamere (-25%) of snellere afname (-45%) van het aantal bedrijven zullen respectievelijk 1.000 tot 1.600 bedrijven tot 2030 stoppen. Er wordt rekening gehouden met deze bandbreedte omdat enerzijds als gevolg van de mestwetgeving en grote populatie oude bedrijfshoofden zonder een opvolger de komende jaren hoogstwaarschijnlijk meer bedrijven kunnen stoppen, maar anderzijds vanwege de diversificatie (verbreding en verdieping) bedrijven nieuwe toekomstperspectieven creëren en blijven voortbestaan (Both, Gies, Kuiper, & Vogelzang, De VAB-opgave in de provincie Noord-Holland, 2017).

1.3.b Vrijkomende agrarische bebouwing

Het vrijkomen van agrarische erven is niet in alle gevallen problematisch. Een deel van de erven wordt her-bestemd of getransformeerd tot woon- of werklocatie. Een aantal stoppende ondernemers heeft moeite met het accepteren van de beëindiging. Ze starten vaak te laat om de ontstane situatie bespreekbaar te maken, waardoor weinig mogelijkheden zijn om het bedrijf economisch rendabel te continueren of op een goede manier te beëindigen.

Hergebruik van bestaande panden, door andere agrarische bedrijven, ligt voor de hand. De praktijk laat echter zien dat volwaardig agrarisch hergebruik binnen de agrarische sector op dit moment slechts op beperkte schaal wordt toegepast. Efficiënte bedrijfsvoering vanuit één locatie, strengere milieueisen, planologische mogelijkheden, die hergebruik van verouderde gebouwen in de weg staan, spelen hierin naar verwachting een belangrijke rol.

Uit het onderzoek van Wageningen Economic Research blijkt dat op enig moment een totale leegstand wordt gerealiseerd tot 2030 van ongeveer 1.418.000 m² waarvan ze geen indicatie kunnen geven of deze in de toekomst hergebruikt zullen worden of een herbestemming krijgen in Noord-Holland (Both, Gies, Kuiper, & Vogelzang, De VAB-opgave in de provincie Noord-Holland, 2017).

1.4 Omgevingswet

In 1810 werd in Nederland de eerste wet van kracht gericht op de leefomgeving. Sindsdien zijn talloze wetten en regels op dat gebied erbij gekomen. Hierdoor is een ingewikkeld geheel ontstaan, waarin bijna niemand meer de weg kan vinden. De oude regels zijn niet meer geschikt voor maatschappelijke opgaven van nu. Daarom komt de Omgevingswet in 2021, één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Hiermee wilt de wetgever vier verbeteringen bereiken.

1. Het omgevingsrecht is inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik.
2. De leefomgeving staat op een samenhangende manier centraal in beleid, besluitvorming en regelgeving.
3. Een actieve en flexibele aanpak biedt overheden meer afwegingsruimte om doelen voor de leefomgeving te bereiken.
4. Besluitvorming over projecten in de leefomgeving gaat sneller en beter.

Open, samenhangend, flexibel, uitnodigend en innovatief zijn bij de Omgevingswet kernwoorden. Dit wil de overheid bereiken door minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en het geven en vragen van vertrouwen. Het doel van een initiatief moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag dat wel?'. De regels zijn daarvoor de kaders. (Omgevingswetportaal, 2019)

Met de nieuwe Omgevingswet worden de regels op het gebied van ruimtelijke kwaliteit in de provincie Noord-Holland opnieuw opgesteld.

Een groot aantal wetten gaat op in de Omgevingswet (Aan de slag met omgevingswet, 2019). Het is niet zo dat er 26 wetten volledig opgaan in de nieuwe Omgevingswet. Er zijn verschillende mogelijkheden. Wanneer een wet volledig opgaat in de Omgevingswet, wordt die wet ook volledig ingetrokken. Wetten worden ingetrokken via de invoeringswet Omgevingswet. Wetten die grotendeels opgaan in de Omgevingswet, worden niet ingetrokken. Sommige onderdelen, zoals hoofdstukken komen wel te vervallen. Van sommige wetten gaat een onderdeel op in de Omgevingswet.

Wetten die geheel of grotendeels opgaan in de omgevingswet zijn:

Belemmeringenwet landsverdediging, belemmeringenwet privaatrecht, crisis- en herstelwet, interim-wet stad en Milieubenadering, ontgrondingenwet, planwet verkeer en vervoer, spoedwet wegverbreding, tracéwet, waterwet, wet algemene bepalingen omgevingswet, wet ammoniak en veehouderij, wet geurhinder en veehouderij, wet hygiëne veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden, wet inzake de luchtverontreiniging en wet ruimtelijke ordening.

Wetten die via de aanvullingswet sporen in de omgevingswet opgaan zijn:

Wet bodembescherming, wet geluidhinder, wet natuurbescherming, onteigeningswet, wet voorkeursrecht gemeentes, wet inrichting landelijk gebied en wet agrarisch grondverkeer.

Wetten waarvan onderdelen in de omgevingswet opgaan zijn:

De elektriciteitswet, gaswet, mijnbouwwet, monumentenwet 1988, spoorwegwet, waterstaatwet 1900, wet lokaal spoor, wet bereikbaarheid en mobiliteit, wet luchtvaart, wet milieubeheer en de woningwet.

1.5 Huidige Ruimte voor Ruimte regeling

In de handreiking Ruimte voor Ruimte wordt uitgelegd wat Ruimte voor Ruimte inhoudt (Hooijmaijers, 2009). De uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. In ruil hiervoor krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie. Belangrijke uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimte regeling in Noord-Holland zijn:

- De regeling wordt op vrijwillige basis toegepast.
- Er moet sprake zijn van een storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van het stedelijk gebied. Indien niet mogelijk is herbouw op slooplocatie mogelijk.
- Er is bij voorbaat geen maximum verbonden aan het volume van de compenserende woningbouw. Het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt onderbouwd met een beeldkwaliteitsplan.
- Een initiatiefnemer mag, binnen redelijke grenzen, geld verdienen aan het initiatief.
- Initiatiefnemer kan een burger, agrarisch ondernemer, ontwikkelaar of een publieke partij zijn.

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het landschap neergelegd bij provincies en gemeentes. Ruimte voor Ruimte is slechts één van de manieren waarop de provincie deze verantwoordelijkheid invult. Enkele hiermee samenhangende manieren zijn:

- *Het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie*: dit beleidskader beschrijft de karakteristieke Noord-Hollandse landschappen. Het geeft een verdere uitwerking aan de doelen die voor landschap, archeologie en cultuurhistorie zijn opgenomen in de streekplannen.
- *De regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)*: deze regeling is bedoeld om bestaande agrarische bebouwing een andere bestemming te geven. Daardoor kunnen ongewenste functies en een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit worden voorkomen. Bovendien levert deze regeling een bijdrage aan de vitalisering van het landelijk gebied, door nieuwe functies zoals zorg of recreatie een plek te geven.
- *Beeldkwaliteitsplannen*: in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord geeft de provincie gemeentes veel vrijheid in het waar en hoeveel bouwen. De provincie stuurt op kwaliteit via beeldkwaliteitsplannen. Dit houdt in dat gemeentes bij nieuwe uitbreidingen van woningbouw,

bedrijventerreinen of recreatiegebieden verplicht zijn een plan op te stellen dat een goede landschappelijke inpassing garandeert.

De gemeentes spelen een centrale rol in de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Aanvragers dienen zich tot hun gemeente te wenden. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de plannen passen in hun eigen ruimtelijk beleid en het beleid van de provincie en het rijk. Gemeentes kunnen bovendien ook zelf initiatief nemen voor het toepassen van Ruimte voor Ruimte. Marktpartijen zoals makelaars en adviesbureaus hebben vaak een adviserende rol, vooral richting de initiatiefnemers.

Belangrijk punt bij de huidige Ruimte voor Ruimte regeling uit artikel 3.2 is dat de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen niet meer dan 5% winst opleveren ten opzichte van de totale investeringen. Onder de opbrengsten worden mede verstaan de opbrengsten uit opstalexplotatie, de waarde van de niet als woongrond uit te geven gronden na bestemmingswijziging, de waarde van de niet te slopen bebouwing na bestemmingswijziging en subsidie. Onder investeringen wordt verstaan de kosten van de sloop en afvoer van sloopmateriaal van legaal aanwezige bebouwing, bodem- en archeologisch onderzoek, bouwrijp maken, kosten voorgeschreven in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, de landbouwgrondwaarde bij de aankoop van grond en bijkomende kosten met een maximum van 30 procent van de bouwkosten. Bijkomende kosten kunnen bestaan uit kadaster, notaris, leges, makelaar en taxateur, advies, architect, opstellen beeldkwaliteitsplan en een opslag voor winst en risico's. (Remkes & Craaikamp, 2014)

Iedere Ruimte voor Ruimte aanvraag doorloopt een aantal stappen (Hooijmaijers, 2009). In de initiatieffase toont de initiatiefnemer aan dat er sprake is van een storende situatie en dat toepassing van Ruimte voor Ruimte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om te bepalen of een gebouw storend is in het landschap, wordt op vier verschillende niveaus naar de locatie gekeken. Zo wordt er gekeken naar de cultuurhistorie, het beeld van de locatie, naar het beleid en planvorming en de functie van de locatie. De eerste stap wordt afgesloten met een besluit van de gemeente of de locatie in aanmerking komt voor de regeling Ruimte voor Ruimte. In de tweede stap, de ontwerpfase, worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie



Figuur 2 Stappenplan Ruimte voor Ruimte

onderzocht. Dit is de ruimtelijke en plan economische stap, tekenen en rekenen. Deze stap wordt afgesloten met een adviesmoment waarop de gemeente adviseert over het kiezen van een voorkeursalternatief uit de verschillende ontwerp mogelijkheden. Ook valt in deze stap de beslissing of de ontwikkeling op een alternatieve locatie plaatsvindt. De derde stap is de detaillering fase. Hierin wordt het uiteindelijke ontwerp beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal bij het indienen van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om de uitwerking te toetsen. Stap drie wordt afgesloten met een positief of negatief besluit van de gemeente om over te gaan tot herontwikkeling van de locatie of niet. In de laatste fase, de realisatiefase, worden de in stap drie uitgevoerde werkzaamheden vertaald naar de daadwerkelijke sloop en de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling (Hooijmaijers, 2009).

1.6 NVM Landelijk Vastgoed

De NVM is de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars en taxateurs in onroerende goederen en is actief in alle marktsegmenten. De vereniging geeft doelgerichte ondersteuning aan de leden en zorgt voor krachtige belangenbehartiging richting de overheid en de politiek. In het NVM Landelijk Vastgoed bericht van oktober 2018 wordt ingegaan op de melkveehouderij. Hierin wordt gemeld dat complete melkveebedrijven moeilijk verkoopbaar zijn. Makelaars geven aan dat er maar weinig interesse is in het kopen van een compleet melkveebedrijf. Dit is deels het gevolg van de grondgebondenheid, die maakt dat bedrijven slechts onder beperkte voorwaarden mogen groeien en deels is dit het gevolg van het fosfaatrechtenstelsel. Voordat het fosfaatrechtenstelsel was ingevoerd, was de prijs van een bedrijf vooral bepaald door grond en gebouwen. Nu zijn grond en fosfaatrechten de belangrijkste prijscomponenten. De fosfaatrechten zijn duur en hierdoor is de financieringscapaciteit een zorgpunt. Banken zijn terughoudend met het financieren van fosfaatrechten. Veel bedrijven werden in delen verkocht of na verkoop gesplitst in plaats van dat het als compleet bedrijf wordt voortgezet. Een voorbeeld hiervan is dat een stoppende melkveehouder zijn bedrijf verkoopt aan een melkveehouder die juist wil uitbreiden. Laatstgenoemde neemt de fosfaatrechten en de grond mee ten gunste van zijn eigen bedrijfsvoering en zet de gebouwen weer in de verkoop. Soms blijft de stoppende agrariër op het erf wonen, maar deze wordt ook wel apart verkocht al dan niet met de bedrijfsgebouwen samen. Op de verkoop van grond en fosfaatrechten kan de stoppende melkveehouder geld verdienen, waarmee hij direct een deel van zijn eventuele schuld kan aflossen (Brans, Silvis, & Voskuilen, 2018).

1.7 Problematiek leegstand agrarisch vastgoed

Veel vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn na 1965 gebouwd. Deze gebouwen zijn vaak niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk en hebben vaak nog asbestdaken.

Als de bedrijfsgebouwen niet meer gebruikt worden, is de kans groot dat ze niet meer onderhouden worden, dit leidt op den duur tot verval van de gebouwen en achteruitgang van het erf en de omgeving. Op een enkel erf is dit niet een groot probleem, maar als het op grotere schaal plaatsvindt, dan komt de kwaliteit van de leefomgeving onder druk te staan en wordt het landelijk gebied minder aantrekkelijk voor zijn bewoners. Met name in gebieden verder weg gelegen ten opzichte van de grote stedelijke gebieden of belangrijke ontsluitingswegen is de dynamiek in hergebruik gering en wordt er leegstand en verwaarlozing steeds vaker gesignaleerd. Onderhoud van stolpboerderijen en herenboerderijen is kostbaar.

Leegstand betekent een overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen. Een deel daarvan ligt op locaties die niet meer geschikt geacht zijn voor agrarisch hergebruik en schaalvergroting. Ze liggen

dicht tegen dorpen, steden aan of natuurgebieden. Het komt ook voor dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor illegale criminele activiteiten. Belangrijkste problematiek is de overcapaciteit aan agrarische bedrijfsgebouwen waardoor sommige locaties moeilijk te verkopen zijn of de verkoopopbrengst behoorlijk drukken. Dit zou kunnen leiden tot een restschuld bij het beëindigen van het bedrijf (Gies, Nieuwenhuizen, Neaff, Vleemigh, & Paulissen, 2016).

1.8 Andere provincies

Voor het onderzoek is het relevant om te kijken naar hoe andere provincies omgaan met storende bebouwing en/of leegstand van agrarische bebouwing. Bij dit onderzoek is voor de provincie Utrecht en de provincie Zuid Holland gekozen.

Utrecht

Provincie Utrecht heeft ook de Ruimte voor Ruimte regeling. Het provinciaal belang van provincie Utrecht is: 'het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het erf landschap'.

Artikel 4.7 in de provinciale ruimtelijke verordening provincie Utrecht, hierna genoemd PRV, geeft de sloopverplichtingen aan voor de verschillende vormen van functiewijziging. Deze vormen zijn omzetting agrarische functie in woonfunctie;, extra woningen of Ruimte voor Ruimte; omzetting agrarische functie in bedrijfsfunctie.

Bij Ruimte voor Ruimte eist de PRV dat voor de bouw van één (of meer) extra woningen alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Voor de bouw van één nieuwe woning moet minimaal 1.000m² worden gesloopt, voor twee woningen minimaal 2.500m² en voor drie (het maximum aantal) minimaal 4.000m². Historisch waardevolle en karakteristieke bebouwing kan en soms moet blijven staan. Indien in het verleden bebouwing is gesloopt geldt dit niet meer voor de Ruimte voor Ruimte regeling. Het is alleen mogelijk als een actuele tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van sloop.

Het is mogelijk dat na de formele bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen het nog steeds mogelijk is om Ruimte voor Ruimte toe te passen mits hier maar voldoende sloop plaatsvindt als tegenprestatie voor een extra woning. (Buruma, 2014)

Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland legt de uitwerking van het ruimtelijk beleid bij de gemeentes neer.

Ruimtelijk beleid wordt ook niet specifiek besproken in de beleidsdocumenten. De gemeentes kunnen in bestemmingsplannen eigen regelingen opnemen voor functieverandering op sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Uit een onderzoek van Wageningen Economic Research (Both, Gies, Kuiper, & Vogelzang, De opgave van Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de provincie Zuid-Holland, 2017) blijkt dat er veel vraag is naar locaties in het buitengebied. Voor herbestemming is wel meer flexibiliteit en maatwerk gewenst. Momenteel is de leegstand nauwelijks een probleem. Wel geven gemeentes aan dat het in de toekomst als opgave wordt gezien. Oplossingsrichtingen die vanuit gemeentes werden gegeven zijn:

- Koppel de vrijkomende agrarische bebouwing aan andere ruimtelijke opgaven, zoals asbestsanering, energietransitie en woningbouwopgaven.
- Focus naast het herbestemmen of slopen van gestopte bedrijven ook op het voorkomen van bedrijfsbeëindiging, biedt daarbij meer mogelijkheden voor financieel rendabele nevenactiviteiten.
- Zet in op een regionale aanpak, betrek daarbij gebiedsmakelaars die op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op de agrarische bedrijven in de regio. Zorg voor een goede afstemming tussen de gemeentes, adviseurs en de agrarische bedrijven zodat proactief ingespeeld kan

worden op vrijkomende agrarische bebouwing.

- Zorg voor planologische stabiliteit zodat duidelijk is wat wel en niet mag op de locaties.

1.9 Kosten agrarische bebouwing slopen

In de KWIN Veehouderij 2018-2019 worden de kosten weergegeven van stallen slopen. De kosten voor het slopen van stallen zijn per stal verschillend. Als een stal gesloopt wordt ontstaat afvalmateriaal: puin, maar ook isolatiemateriaal, golfplaten, hout, glas, deuren etc. De globale kosten voor de sloop en afvoer van stallen in de veehouderij voorzien van asbest golfplaten bedragen 18,-- tot 23,-- per m² (Wageningen Livestock Research, 2018-2019).

1.10 Knowledge gap

Uit de literatuurstudie is gebleken dat met de huidige Ruimte voor Ruimte regeling een uitvoeringsregeling is die gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Dit gebeurt door sloop van landschappelijke storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. In ruil hiervoor krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw elders in het gebied, of op de saneringslocatie.

In de nieuwe Omgevingswet worden voorzieningen getroffen op het gebied van storende en/of niet passende bebouwing en bestemmingswijziging. Voor de stoppende agrariër is het van belang om te weten wat de mogelijkheden zijn voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest. De knowledge gap richt zich op wat in de Omgevingswet komt om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te realiseren.

Een stoppende agrariër bij wiens gebouwen haar functie verliest komt voor het volgende handelingsvraagstuk te staan:

‘Wat zijn de mogelijkheden voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in de provincie Noord-Holland?’

Hoofdvraag

‘Wat zijn de mogelijkheden voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in de provincie Noord-Holland?’

Deelvragen

- 1. Welke argumenten geven de gemeentes/ de provincie in Noord-Holland waarom de huidige Ruimte voor Ruimte regeling gaat veranderen?*
- 2. Hoe komt de voorziening er uit te zien in de nieuwe Omgevingswet voor herinrichting?*
- 3. Wat is de financiële impact van de mogelijke nieuwe voorziening voor agrariërs?*
- 4. Hoe kijken gemeentes, LTO Noord en provincie Noord-Holland tegen het nieuwe beleid aan?*
- 5. Welke alternatieven komen naast de voorziening in de Omgevingswet om het probleem met storende agrarische bebouwing op te lossen voor agrariërs in Noord-Holland?*

Met dit onderzoek wordt gekeken naar hoe agrariërs kunnen omgaan met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest. Hierbij wordt gericht op de huidige regeling Ruimte voor Ruimte waarbij wordt gekeken wat wel heeft gewerkt en wat niet. Daarnaast wordt in beeld gebracht hoe de voorziening eruit komt te zien in de nieuwe Omgevingswet betreffende herinrichting. De financiële impact voor agrariërs speelt hierin een belangrijke rol, agrariërs willen in de meeste gevallen alleen storende bebouwing slopen indien het iets oplevert of in ieder geval niets kost. Vervolgens wordt gekeken naar hoe de gemeentes, provincies, LTO Noord en een agrariër tegen het nieuwe beleid aan kijken en wat de alternatieven zijn naast de nieuwe voorziening voor agrariërs.

Aan het einde van het onderzoek wordt een advies opgeleverd naar de gemeentes en de provincie Noord-Holland.

Het doel van dit onderzoek is om een goed beeld van de nieuwe Omgevingswet te kunnen schetsen voor de agrariërs in Noord-Holland op het gebied van storende agrarische bebouwing/leegstand. Daarnaast is het onderzoek ook bedoeld voor de provincie als evaluatie op de Ruimte voor Ruimte regeling en hoe gemeentes daar tegen aan hebben gekeken en hoe gemeentes tegen de nieuwe regeling aankijken.

Hoofdstuk 2 Materiaal en Methode

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het onderzoek wordt uitgevoerd. Hier staat de gebruikte onderzoeksmethode beschreven en de opzet van het onderzoek.

2.1 Onderzoeksmethode

De onderzoeksvraag was de vraag waarop het onderzoek antwoord moest worden gegeven (Baarda B. , Dit is onderzoek!, 2014). Er zijn open en gesloten onderzoeksvragen. In het geval van een open onderzoeksvraag doe je kwalitatief onderzoek. De onderzoeksvraag is breed en er is relatief weinig voorkennis. Vaak is het gevolg dat je niet met een vaste vragen- of observatielijst werkt. Je respondent kan je op nieuwe ideeën of inzichten brengen, waardoor je vragen gaat stellen of op dingen gaat letten waar je van tevoren niet aan dacht. Bij kwalitatief onderzoek gaat het vooral om het verkrijgen van inzichten en minder om harde, getalsmatig onderbouwde, feiten. In kwalitatief onderzoek vormen de uitgewerkte interviews het uitgangspunt van de analyse.

Indien de onderzoeksvraag smal is en je weet wat je inhoudelijk kunt verwachten als je gaat interviewen of observeren, doe je meestal een kwantitatief onderzoek. Je stelt telkens dezelfde vragen aan respondenten volgens vaste richtlijnen. Kwantitatief onderzoek bestaat dus meestal uit cijfermatige gegevens, die statistisch geanalyseerd worden om antwoord te geven op de onderzoeksvraag (Baarda B. , Dit is onderzoek!, 2014).

In dit onderzoek was sprake van een open onderzoeksvraag. Met dit onderzoek werd kwalitatief onderzoek verricht. Binnen kwalitatief onderzoek zijn er verschillende methodes (Baarda B. , Dit is onderzoek!, 2014):

- *Case studie*: je kiest één of enkele typerende gevallen om een probleem of situatie te beschrijven.
- *Etnografisch onderzoek*: op basis van participatie wordt een dergelijk beschrijvend onderzoek gedaan.
- *Focusgroeponderzoek*: met een groep respondenten een of meer gerichte groeps gesprekken voeren om tot de onderzoeksvraag te komen.
- *Delphi-onderzoek*: onderzoek doen naar het inventariseren van meningen over beleidsontwikkelingen.
- *Discourse-/ conversatieanalyse*: onderzoek naar of de taal de sociale werkelijkheid representeert.

De mogelijkheden voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest werd door middel van een delphi-onderzoeksmethode onderzocht. Door middel van interviews werd de onderzoeksvraag beantwoord.

Er zijn verschillende interviewvormen (Baarda, et al., 2013). Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- *Het gestructureerde interview*: vaak bij een grotere groep waarbij individueel interviewen lastig wordt. De vragen liggen wel vast maar de antwoorden niet. Zowel open als gesloten vragen.
- *Het half gestructureerde interview*: de belangrijkste vragen liggen vast. Het 'doorvragen' ligt meestal niet vast. Afwijken van de vragen volgorde is wel mogelijk.
- *Het topicinterview*: bij deze vorm van interviewen is de vraagmethode open, maar de onderwerpen die aan bod komen, liggen min of meer vast. Trefwoorden worden opgeschreven om zo te voorkomen dat bepaalde onderwerpen niet aan het bod zijn gekomen.
- *Het open of diepte-interview*: vragenderwijs worden gespreksonderwerpen besproken om te ontdekken hoe de geïnterviewde tegen bepaalde dingen aankijkt.

Bij dit onderzoek werden half gestructureerde interviews gehouden. De belangrijkste vragen lagen vast waarbij de volgorde van de vragen weinig uitmaakten. Met de interviews werd ook doorgevraagd indien dit van belang was voor het onderzoek.

2.2 Opzet onderzoek

Het onderzoek draaide om duidelijkheid te krijgen over welke regeling wordt getroffen in de nieuwe Omgevingswet en hoe er om wordt gegaan met agrarische bebouwing die vanwege schaalvergroting en/of geen opvolger vrij komt en wat daar de financiële impact van is voor de agrariër.

Interviews werden gehouden met:

Provincie Noord-Holland

- Rien Wezenberg
- Gerard Ballast
- Susan Albers

Gemeentes

- Hollands Kroon: Paul Visser
- Schagen: Sjoerd Bek
- Medemblik: Yvonne Peijcke
- Koggenland: Rick Beugels
- Alkmaar: Anna Langedijk
- BUCH: Martijn Knol
- Amsterdam: Marjanne Hettinga

LTO Noord

- Arie Schouten
- Rona Uitentuis

Agrariër

- Stoppende agrariër welke Ruimte voor Ruimte heeft toegepast

De interviews werden eerst afgenomen met de provincie, vervolgens met de gemeentes, LTO Noord en als laatste de agrariër. Het was van belang om te beginnen met de provincie om zo bij gemeentes, LTO Noord en de agrariër te kunnen peilen wat zij van de nieuwe regeling gaan vinden. In totaal werden 13 interviews gehouden. Bij kwalitatief marktonderzoek zijn steekproeven van 12, 15 of 20 respondenten gebruikelijk. Grotere steekproeven zijn een uitzondering. De praktijk wijst uit dat je na 8 gesprekken bij dezelfde steekproef, weinig nieuwe dingen meer hoort (Kwalitatief onderzoek, 2018).

Op de volgende pagina wordt per deelvraag aangegeven hoe er tot een antwoord is gekomen op de deelvraag. Na het beantwoorden van alle deelvragen kon het antwoord op de hoofdvraag worden gegeven.

Deelvraag 1. 'Welke argumenten geven de gemeentes/ de provincie in Noord-Holland waarom de huidige Ruimte voor Ruimte regeling gaat veranderen?'

Om de nieuwe regeling in de Omgevingswet te kunnen begrijpen werd eerst gekeken naar waarom de provincies en/of de gemeentes de huidige regeling willen veranderen. Hierbij werd er op de volgende onderdelen gericht in het interview met de gemeentes en de provincie:

- Wat heeft wel gewerkt en wat niet?
- Hoe vaak is er gebruik gemaakt van de regeling?
- Wordt leegstand als een probleem ervaren door de provincies en gemeentes?

Zie voor alle interviewvragen de bijlages.

Door deze deelvraag werd inzichtelijk gemaakt hoe de provincie en de gemeentes het probleem ervaren en hoe ze tegen de huidige regeling aankijken en wat ze graag verandert willen zien.

Deelvraag 2. 'Hoe komt de voorziening er uit te zien in de nieuwe Omgevingswet voor herinrichting?'

Na het inzichtelijk maken van het probleem van leegstand en hoe de huidige regeling was, was het belangrijk om erachter te komen hoe de nieuwe voorziening eruit komt te zien in de nieuwe Omgevingswet. Belangrijk hierbij was dat de provincie goed in kaart heeft gebracht hoe groot het probleem leegstand is/wordt en hoe ze dit tegengaan met de nieuwe Omgevingswet. Daarbij was dan belangrijk welke vrijheid de gemeentes nog krijgen binnen de eigen omgevingsvisie.

Door deze deelvraag werd inzichtelijk hoe de nieuwe voorziening eruit komt te zien in de nieuwe Omgevingswet met betrekking tot herinrichting of sloop van leegstaande agrarische bebouwing.

Deelvraag 3. 'Wat is de financiële impact van de mogelijke nieuwe voorziening voor agrariërs?'

Tevens was het belangrijk om te kijken naar wat de financiële impact is voor agrariërs met betrekking tot de nieuwe regeling. Agrariërs willen agrarische bebouwing wel slopen mits het iets oplevert. Indien de kosten hoger zijn dan de baten wordt leegstand het gevolg. Door middel van de interviews met de provincie moest duidelijk worden wat de financiële gevolgen zijn met betrekking tot de nieuwe voorziening. Vragen binnen het interview die hier naar voren kwamen waren:

- Wat zijn de financiële gevolgen voor de agrariër betreft de nieuwe regeling?
- Wordt door middel van bijv. subsidies het aantrekkelijk gemaakt om leegstaande agrarische bebouwing te gaan slopen?

Deze deelvraag was van belang voor de agrariërs. Voor de beantwoording van de hoofdvraag was het ook belangrijk dat de financiële impact werd benoemd.

Deelvraag 4. 'Hoe kijken gemeentes, LTO Noord en provincie Noord-Holland tegen het nieuwe beleid aan?'

Ook deze vraag werd door middel van de interviews met gemeentes, LTO Noord en de provincie beantwoord. Zie hiervoor de bijlages voor de interviewvragen. De provincie beslist over het nieuwe beleid maar hoe kijken de gemeentes daar tegen aan. LTO Noord is de vereniging van en voor agrarische ondernemers. Als belangenbehartiger voor de agrarische sector vormt LTO Noord de schakel tussen haar leden, de overheid, de maatschappij en het bedrijfsleven (LTO Noord, 2019). Voor het onderzoek was het relevant om met LTO Noord te praten over hoe zij tegen de nieuwe regelgeving aan kijken om leegstand in de agrarische sector tegen te gaan.

De provincie heeft tijdens de botproefsessie van 26 maart 2019 over de nieuwe Omgevingswet aangegeven dat ze het van belang vinden hoe gemeentes naar de nieuwe voorziening kijken. Deze deelvraag was daarom van belang voor dit onderzoek.

Deelvraag 5. 'Welke alternatieven komen er naast de voorziening in de Omgevingswet om het probleem met storende agrarische bebouwing op te lossen voor agrariërs in Noord-Holland?'

Als laatste deelvraag was het van belang om te kijken naar of er nog andere mogelijkheden zijn in de nieuwe Omgevingswet voor agrariërs om met storende agrarische bebouwing om te gaan. Dit werd ook door middel van interviews naar voren gebracht. Momenteel zijn er alternatieven naast de Ruimte voor Ruimte regeling en hoe zien deze alternatieven eruit met de nieuwe Omgevingswet. Ook bij deze vraag was het belangrijk welke vrijheid gemeentes nog krijgen om storende bebouwing tegen te gaan.

Hoofdstuk 3 Resultaten

In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het onderzoek omschreven. De resultaten worden per deelvraag omschreven. Voor de beantwoording van de deelvragen is deskresearch gepleegd en zijn er interviews gehouden. De uitgebreide uitwerkingen van de interviews kunt u terugvinden in de bijlagen.

3.1 'Welke argumenten geven de gemeentes/ de provincie in Noord-Holland waarom de huidige Ruimte voor Ruimte regeling gaat veranderen?'

Voor het beantwoorden van deze deelvraag zijn interviews gehouden met de provincie Noord-Holland en de volgende gemeentes: Alkmaar, Amsterdam, BUCH, Hollands Kroon, Koggenland, Medemblik en Schagen.

De provincie geeft aan dat de huidige Ruimte voor Ruimte regeling niet meer in werking zal zijn met de Omgevingswet. Het management team heeft dit besloten om voornamelijk twee redenen.

Namelijk:

1. De landschappelijke winst staat vaak ter discussie.
2. Heel veel ambtelijke uren gaan in het proces zitten, hierdoor zijn er te hoge kosten en kost het te veel tijd voor de medewerkers van de provincie Noord-Holland.

De ambtelijke druk met de Ruimte voor Ruimte regeling is hoog bij de provincie en het tijdschap is lang en er zijn heel snel veranderingen tijdens het proces. Al met al duren de procedures lang. Door een strakkere regeling te treffen in de Omgevingswet zullen ambtelijke uren worden bespaard. Hierdoor ontstaat een simpelere regeling en duidelijkheid. De storendheid speelt in de Omgevingswet geen rol meer waardoor de landschappelijke winst discussie ook wegvalt.

Hieronder in tabel 2 worden de meningen kort samengevat over hoe naar de huidige Ruimte voor Ruimte regeling momenteel wordt gekeken. Het aantal aanvragen per jaar per gemeente is gelijk met 1 á 2 aanvragen per jaar.

Gemeente	Aantal aanvragen per jaar	Positieve punten Ruimte voor Ruimte regeling	Negatieve punten Ruimte voor Ruimte regeling
<i>Alkmaar</i>	1 á 2	- Eerlijkheidseffect - Exploitatieberekening	- Subjectief, wanneer is iets storend - Woonbestemming in het buitengebied
<i>Amsterdam</i>	1 á 2	- Duidelijkheid voor initiatiefnemers - Focus op landschappelijke kwaliteit - Leegstand en ongewenste invulling wordt hiermee tegen gegaan - Financieel goed door te rekenen	- Lange looptijd - Kost veel tijd - Momentopname
<i>BUCH</i>	Enkele	- Zowel de gemeente, de provincie, als de initiatiefnemer hebben er profijt bij. De agrariër wordt	- De samenwerking en communicatie tussen de provincie en gemeente, de

		gecompenseerd voor de sloopkosten, de provincie en gemeente behalen ruimtelijke kwaliteitswinst.	ondersteuning vanuit de provincie mist wel eens.
<i>Hollands Kroon</i>	1 á 2	- Maatwerk leveren - Ruimtelijke kwaliteitswinst - Transparant	- Subjectief
<i>Koggenland</i>	1 á 2	- Je ruimt er heel veel mee op	- Bijzondere regeling, moet de gemeente ervoor zorgen dat opstanden worden opgeruimd? Stukje bedrijfsrisico
<i>Medemblik</i>	Enkele	- Opstallen worden gesloopt, zodat openheid wordt teruggegeven aan het landschap. - Exploitatieopzet	- Discussie over storende bebouwing. Gebouwen in verval zijn storend aan te merken, hiermee wordt eigenlijk slecht bedrag beloond.
<i>Schagen</i>	1 á 2	- Je ruimt er heel veel mee op - Landschappelijke winst wordt behaald	- Discussie over de financiële winst, wordt wel getoetst door de provincie. - Initiatiefnemers willen vaak meer dan één of twee compensatiewoningen.

Tabel 2 positieve en negatieve punten Ruimte voor Ruimte regeling

De gemeentes zijn over het algemeen positief over de Ruimte voor Ruimte regeling. De focus op landschappelijke winst wordt vaak als een positief punt gegeven. De beoordeling van storendheid wordt vaak als een lastig punt gezien en hierbij ontstaat vaak een discussie.

3.2 'Hoe komt de voorziening er uit te zien in de nieuwe Omgevingswet voor herinrichting?'

De provincie geeft aan dat de Ruimte voor Ruimte regeling opgaat in de Omgevingswet. Artikel 5.c en artikel 17 lid 1 blijven in de Omgevingswet. Artikel 5.c betreft kleinschalige ontwikkeling. Artikel 5.c beschrijft dat een bestemmingsplan kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Artikel 17 lid 1 beschrijft in afwijking van artikel 5.c dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties.

In de Ambtelijk concept Omgevingsverordening van 18 april 2019 (Noord-Holland, Omgevingsverordening, 2019) staan de volgende voorzieningen voor ontwikkelingen met voormalige agrarische bestemmingen:

- Artikel 6.4.2.3 Kleinschalige ontwikkeling
- Artikel 6.5.11 Voormalig agrarisch bouwperceel

Artikel 6.4.2.3 beschrijft dat kleinschalige ontwikkeling mogelijk is met de volgende voorwaarden:

1. Ter plaatse van het werkingsgebied regulier landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, mits de ontwikkeling past binnen het kwaliteitskader landelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 6.3.4.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt bij het ontbreken van een kwaliteitskader landelijk gebied dat een bestemmingsplan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, mits:
 - a. deze plaatsvindt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie, en;
 - b. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.
3. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, is bebouwing buiten een bestaand bouwblok mogelijk indien het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
4. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling ter plaatse van een bestemmingsvlak, dat reeds voorziet in een stedelijke functie, naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - b. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in de stedelijke functie wordt de woonbestemming toegekend;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden, en;
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
5. In afwijking van het eerste en tweede lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een bebouwingslint buiten het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt weg bestemd en gesloopt.

Artikel 6.5.11 beschrijft dat voormalige agrarische bouwpercelen kunnen gewijzigd worden naar andere functies mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Een bestemmingsplan kan ter plaatse van het werkingsgebied agrarisch gebied voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor niet-agrarische functies

voor zover deze functies in overeenstemming zijn met het kwaliteitskader landelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 6.3.4, indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
 - b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt.
- 2.** In aanvulling op het eerste lid geldt bij het ontbreken van een kwaliteitskader landelijk gebied uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
- a. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
 - b. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt uitgesloten.
- 3.** In aanvulling op het eerste lid geldt ter plaatse van de werkingsgebieden Natuurnetwerk Nederland of natuurverbindingen, bijzonder provinciaal landschap en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, dat door de gebruikswijziging de wezenlijke kenmerken en waarden respectievelijk kernkwaliteiten niet mogen worden aangetast.
- 4.** Onverminderd het bepaalde in het eerste en tweede lid kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel met een bedrijfswoning naar een woonfunctie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie geldt voor maximaal twee burgerwoningen;
 - c. de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel is niet gelegen in het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied;
 - d. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
 - e. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel wordt de woonbestemming toegekend;
 - f. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouwmogelijkheden;
 - g. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
 - h. een burgerwoning is uitsluitend mogelijk op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.
- 5.** In afwijking van het bepaalde in het vierde lid, aanhef en onder f, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen a reuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

In beide artikelen wordt verwezen naar artikel 6.3.4. Artikel 6.3.4 gaat over het kwaliteitskader in het landelijk gebied. Een kwaliteitskader landelijk gebied bevat de regionaal afgestemde visie op het landelijk gebied en biedt een kader voor regionaal maatwerk, voor zover aangegeven in de verordening. Het kwaliteitskader landelijk gebied is in overeenstemming met de structuurvisies of Omgevingsvisies van de provincie en betrokken gemeentes. Een kwaliteitskader landelijk gebied wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeentebesturen. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels inzake de vaststellingsprocedure en de inhoud van het kwaliteitskader landelijk gebied. (Noord-Holland, Concept Omgevingsverordening, 2019)

3.3 'Wat is de financiële impact van de mogelijke nieuwe voorziening voor agrariërs?'

Agrariërs kunnen geen gebruik meer maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hiermee worden agrariërs niet meer door middel van maatwerk gecompenseerd voor de sloopkosten van agrarische bebouwing.

Artikel 6.4.2.3 beschrijft dat kleinschalige ontwikkeling mogelijk is mits het aan een aantal voorwaarden voldoet. Hierbij is dan een tweede burgerwoning mogelijk als meer dan 1.500 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

In het evaluatieonderzoek Ruimte voor Ruimte regeling 2008-2013 (Provincie Noord-Holland, 2014) wordt het aantal woningen per locatie weergegeven, zie bijlage V. In deze tabel is te zien dat veelal geen één locatie met één burgerwoning ervoor terug is gerealiseerd. De totale sloop-, bouw- en woonrijp maak kosten etc. voor agrariërs liggen veelal hoger dan de opbrengsten als er één burgerwoning voor terug mag komen.

Als agrarische bestemmingen van gronden worden vervangen door een andere bestemming mogen er geen agrarische opstallen meer worden gebouwd. De grond daalt door de aanwending mogelijk in waarde. De grond wordt vervolgens tegen de waarde in de nieuwe bestemming overgebracht naar privé. Als de grond in waarde is gedaald dan is het gevolg dat de agrariër met betrekking tot het perceel een vermogensverlies lijdt ter grootte van het verschil tussen de waarde van de grond in de oude agrarische bestemming en de waarde van de grond in de nieuwe bestemming. Ter compensatie voor de waardedaling van de grond, de boekwaarde van de te slopen agrarische gebouwen en de sloopkosten, kan een agrariër een recht verkrijgen om één of meer woningen te bouwen op de voormalige grond of op een andere locatie. Het bouwrecht vormt een vergoeding en moet in de belastingheffing worden betrokken.

Een andere mogelijkheid is dat de agrariër een financiële vergoeding ontvangt. De vergoeding kan (deels) een compensatie van de sloopkosten (sloopsubsidie) zijn, (deels) een compensatie voor de boekwaarde van de te slopen agrarische gebouwen en (deels) een compensatie voor het vermogensverlies dat de agrariër lijdt vanwege de waardedaling als gevolg van de bestemmingswijziging van de grond.

Als de waarde van het bouwrecht of de financiële vergoeding hoger is dan de boekwaarde van de te slopen opstallen en de waardedaling van de grond, is dat meerdere belast. Ook is het mogelijk dat de waarde van het bouwrecht of de financiële vergoeding lager is dan de boekwaarde van de te slopen opstallen en de waardedaling van de grond. In dat geval zal de waarde van het bouwrecht of de financiële vergoeding naar rato moeten worden toegerekend aan de opstallen, sloopkosten en de grond waarbij er met betrekking tot de grond een vermogensverlies kan resteren dat onder de landbouwwijstelling valt. Dit vermogensverlies is dan niet aftrekbaar (Financiën, 2018).

3.4 'Hoe kijken gemeentes, LTO Noord en provincie Noord-Holland tegen het nieuwe beleid aan?'

De provincie waarborgt de ruimtelijke kwaliteit door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Vanuit de ogen van de provincie kunnen locaties met 1.500 m² bebouwing slopen en daar één bouwkvavel voor terug financieel uit. De provincie geeft aan dat de regeling gaat werken.

Het verschilt per gemeente hoe ze tegen het nieuwe beleid aan kijken. In onderstaande tabel 3 zijn de meningen weergegeven. Twee gemeentes vinden dat de toekomst het moet gaan uitwijzen of de regeling heeft gewerkt, ze hebben daar momenteel nog weinig zicht op. Twee gemeentes vragen zich af of de regeling met 1.500 m² gaat werken. Gemeente Koggenland lijkt 1.000 m² een betere grens. Ze benoemen dat onder de 1.000 m² vrijkomende bebouwing wordt vaak gekozen om de bestemming van agrarisch naar wonen te doen. De bedrijfsgebouwen worden dan deels gesloopt. Op het perceel mag maximaal 300 m² bebouwing voor bijgebouwen blijven staan bij een voormalig agrarische bestemming.

Gemeente Koggenland heeft momenteel een eigen compensatieregeling binnen hun beleid. Deze regeling is 1.000 m² bebouwing slopen één compensatiewoning er voor terug. Storendheid is ook hier niet van toepassing. De grotere bedrijven met veel glasopstanden gingen via de Ruimte voor Ruimte trajecten.

Gemeente	Gaat het werken? Zijn het voldoende mogelijkheden?
<i>Alkmaar</i>	- Op dit moment nog weinig zicht op. Het was bij ons nog niet bekend dat de Ruimte voor Ruimte regeling er van af gaat. Over 1 á 2 jaar zal het duidelijker voor ons worden.
<i>Amsterdam</i>	- Als we kijken naar de lopende casussen passen deze niet in de regeling. Vaak zijn bij casussen meer woningen nodig dan twee. Er zitten ook geen voorwaarde aan de tweede burgerwoning. Amsterdam houdt nu 100 m ² footprint aan per woning. Nu krijg je waarschijnlijk grotere woningen die dan minder in het landschappelijke beeld passen.
<i>BUCH</i>	- Minder maatwerk, bij grotere bedrijven heb je hogere kosten. - Misschien een potentieel probleem, dit moet de toekomst zien uitwijzen. - Het is vaak wel zo dat als het de enige mogelijkheid is, ze misschien wel hiervoor kiezen.
<i>Hollands Kroon</i>	- Beperkt veel qua regeling, stel 1.400 m ² bebouwing slopen dan kun je significante verbetering krijgen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit maar met deze regeling gaat het niet gebeuren. - Voorheen 1.000 m ² bebouwing slopen, nu dus 500 m ² bebouwing extra erbij ten opzichte van vorige regelingen. Blijft veel bebouwing waarschijnlijk staan.
<i>Koggenland</i>	- Aangedragen bij de provincie om de regeling in te zetten met 1.000 m ² bebouwing slopen, één compensatiewoning terug. Met 1.500 m ² is de vraag of dit gaat werken.
<i>Medemblik</i>	- Op het eerste gezicht voldoende mogelijkheden. Door middel van een regionaal beoordelingskader kunnen we maatwerk leveren en een integrale afweging maken van ontwikkeling.
<i>Schagen</i>	- Lastig nog te zeggen. De toekomst moet gaan uitwijzen of de regeling gaat werken. - De provincie geeft nu wel meer medewerking aan het omzetten van agrarisch naar een bedrijven, maatschappelijke of recreatieve functie. - Van agrarisch naar wonen is geen probleem mits een aantal x m ² bebouwing wordt gesloopt.

Tabel 3 meningen gemeentes

LTO Noord vindt het lastig om op dit moment te zeggen of de regelingen in de Omgevingswet gaan werken. Een optie is om eventueel de Ruimte voor Ruimte regeling wel te laten opnemen in de Omgevingswet en met een evaluatie het beleid daarop aanpassen. De nieuwe regeling laat geen maatwerk toe.

LTO Noord ziet andere oplossingen voor leegstaande bebouwing in kleinschalige woningbouw voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen waardoor de scholen, sportclubs etc. in de kleinere dorpen wel kunnen blijven staan. Of een regeling die hier en daar al wordt gehanteerd om de bebouwing terug te brengen naar ongeveer 300 m² als de bestemming naar wonen gaat en meer ruimte geven in de bestemmingsplannen. Door bijvoorbeeld een zzp'er in de bouw een opslag te laten realiseren, of een meubelmakerij toe te staan, een vorm van detailhandel die gelijk is of lager dan de vervoersbewegingen met de agrarische bestemming.

3.5 'Welke alternatieven komen naast de voorziening in de Omgevingswet om het probleem met storende agrarische bebouwing op te lossen voor agrariërs in Noord-Holland?'

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevinden zich de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV aangepast. De PRV wordt door de Provinciale Staten vastgesteld. Bestemmingsplannen van de gemeente moeten voldoen aan de PRV.

De Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om een regionaal beoordelingskader te maken, een kwaliteitskader landelijk gebied. Hiermee kunnen gemeentes maatwerk leveren en een integrale afweging maken van ontwikkeling in het landelijk gebied. Deze regels kunnen afwijken van de Omgevingsverordening.

Op dit moment met de huidige bestemmingsplannen en PRV hebben de gemeentes alternatieven voor herbestemming van agrarische bedrijven. In tabel 4 wordt per gemeente weergegeven wat de alternatieven zijn.

Gemeente	Alternatieven?
<i>Alkmaar</i>	- Op dit moment hebben we de wijzigingsbevoegdheid binnen ons bestemmingsplan dat mogelijk maakt dat indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1.000 m² bedraagt is één extra woning toegestaan. - Daarnaast wordt vaak ook een nevenactiviteit aan de agrarische bestemming toegevoegd, vaak zorg.
<i>Amsterdam</i>	- We moeten naar het provinciaal beleid kijken en kunnen daar niet van afwijken in onze eigen omgevingsvisie. Wel zullen misschien extra criteria op bepaalde aspecten binnen ons eigen beleidskader toevoegen.
<i>BUCH</i>	- De provincie biedt mogelijkheden voor andere vervolgfuncties dan wonen. Tevens is er vaak ruimte voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven om leegstand (mede) te voorkomen.
<i>Hollands Kroon</i>	- We zijn bezig met een tijdelijke oplossing te bieden welke de sloopkosten in ieder geval dekken. Initiatiefnemer moet slopen en daarvoor in de plaats kan een nieuwe ontwikkeling komen, voor in dit geval 20 jaar tijdelijk arbeidsmigranten te kunnen vestigen. - Ander alternatief is dat regels worden opgesteld indien bestemming van agrarisch naar wonen gaat, een bepaald percentage bebouwing gesloopt wordt. - Als laatste optie zien we ook nog wel gebeuren dat een fonds wordt opgericht waardoor bebouwing gesloopt kan worden en ontwikkelingsmogelijkheden toe kunnen worden gestaan.
<i>Koggenland</i>	- Wijziging van bestemming naar bedrijvigheid zien we regelmatig. - Proberen binnen onze eigen wijzigingsbevoegdheid een passende oplossing te bieden. Momenteel de regeling minimaal 1.000 m² bebouwing slopen, één extra woning toegestaan.
<i>Medemblik</i>	- Wijziging naar niet agrarische functies, voornamelijk maatschappelijk-zorgboerderij. - Wijziging naar wonen, bijbehorende bouwwerken terug naar 300 m².
<i>Schagen</i>	- Andere functies zoals bedrijven, maatschappelijk of recreatief. - Agrariër wilt een groter bouwblok, eerst elders slopen. Het laatste zien we nu nog niet. Koppeling zien ze wel gebeuren.

Tabel 4 Alternatieven

Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Het doel van dit onderzoek is om een goed beeld van de nieuwe Omgevingswet te kunnen schetsen voor de agrariërs in Noord-Holland op het gebied van wat de mogelijkheden zijn met overtollige agrarische bebouwing. Daarnaast is het onderzoek ook bedoeld voor de provincie en gemeentes als evaluatie op de Ruimte voor Ruimte regeling en hoe gemeentes daar tegen aan hebben gekeken en hoe gemeentes tegen de nieuwe regeling aankijken.

In de inleiding van het afstudeerwerkstuk worden de schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging, percentage opvolgers, aantal vrijkomende agrarische bebouwing, de Omgevingswet, de huidige Ruimte voor Ruimte regeling, de problematiek en hoe twee andere provincies hiermee omgaan weergegeven. Er zijn interviews gehouden met de provincie, zeven gemeentes en een gestopte agrariër om erachter te komen hoe de Omgevingswet eruit komt te zien en hoe gemeentes daar naar kijken.

De eerste deelvraag betreft de vraag: 'welke argumenten geven de gemeentes/ de provincie in Noord-Holland waarom de huidige Ruimte voor Ruimte regeling gaat veranderen?'. De provincie geeft aan dat de landschappelijke winst vaak ter discussie staat en de procedures lang zijn waardoor er veel ambtelijke uren in het proces zitten. Gemeentes kijken over het algemeen positief tegen de Ruimte voor Ruimte regeling aan. Er wordt maatwerk geleverd, landschappelijke winst wordt vaak behaald en de regeling is transparant door de exploitatieberekening. Storendheid werd vooral als negatief punt gegeven, wanneer is iets storend in het landschap en daarbij gebouwen welke in verval zijn geraakt, moet de gemeente dit compenseren.

Voor het beantwoorden van de tweede deelvraag: 'hoe komt de voorziening er uit te zien in de nieuwe Omgevingswet voor herinrichting?' werd er gekeken naar het Ambtelijk concept Omgevingsverordening van 18 april 2019. Voor ontwikkelingen met voormalige agrarische bestemmingen zijn twee artikelen opgenomen:

- Artikel 6.4.2.3 Kleinschalige ontwikkeling
- Artikel 6.5.11 Voormalig agrarisch bouwperceel

Het eerste artikel beschrijft, mits voldaan aan voorwaarden, dat een tweede burgerwoning mogelijk is als het binnen het kwaliteitskader landelijk gebied past en als er meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Het tweede artikel beschrijft dat voormalige agrarische bouwpercelen gewijzigd kunnen worden naar andere functies mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In beide artikelen wordt verwezen naar artikel 6.3.4. Dit betreft het kwaliteitskader landelijk gebied welke de regionaal afgestemde visie op het landelijk gebied weergeeft en een eigen kader biedt voor regionaal maatwerk. Het is in overeenstemming met de structuurvisies of Omgevingsvisies van de provincie en betrokken gemeentes. Het wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeentebesturen.

De derde deelvraag betreft de vraag: 'wat is de financiële impact van de mogelijke nieuwe voorziening voor agrariërs?'. De agrariërs kunnen met de Omgevingswet niet meer gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hiermee worden ze niet meer door middel van maatwerk gecompenseerd voor de sloopkosten van agrarische bebouwing. De totale sloop-, bouw- en woonrijp maak kosten etc. voor agrariërs liggen veelal hoger dan de opbrengsten als er één burgerwoning voor terug mag komen. Als de waarde van het bouwrecht hoger is dan de boekwaarde van de te slopen opstallen en de waardedaling van de grond, is dat meerdere belast. Indien de waarde van het bouwrecht lager is dan de boekwaarde van de te slopen opstallen en de waardedaling van de grond, moet de waarde naar rato worden toegerekend aan de opstallen, sloopkosten en de grond waarbij er

met betrekking tot de grond een vermogensverlies kan resteren dat onder de landbouwwijziging valt. Dit vermogensverlies is dan niet aftrekbaar.

De vierde deelvraag betreft de vraag: 'hoe kijken gemeentes, LTO Noord en provincie Noord-Holland tegen het nieuwe beleid aan?'. De gemeentes geven voornamelijk aan dat de toekomst moet gaan uitwijzen of de regeling gaat werken. Twee gemeentes vragen zich af of de regeling met 1.500 m² bebouwing slopen gaat werken, zij zien liever een grens van 1.000 m². Door middel van een regionaal beoordelingskader kunnen gemeentes maatwerk leveren en een integrale afweging maken in ontwikkeling. LTO Noord vindt het lastig om op dit moment te zeggen of de regeling gaat werken. Een optie is om de Ruimte voor Ruimte regeling op te laten nemen (eventueel verbeterde versie) in de Omgevingswet.

De laatste deelvraag betreft de vraag: 'welke alternatieven komen naast de voorziening in de Omgevingswet om het probleem met storende agrarische bebouwing op te lossen voor agrariërs in Noord-Holland?'. De alternatieven naast de Omgevingswet om het probleem met storende agrarische bebouwing op te lossen is voornamelijk om een regionaal beoordelingskader te maken, een kwaliteitskader landelijk gebied. Hiermee kunnen gemeentes maatwerk leveren en een integrale afweging maken van ontwikkeling in het landelijk gebied. Deze regels kunnen afwijken van de omgevingsverordening. Alternatieven worden vaak in nevenfuncties gezocht om leegstand te voorkomen.

Op basis van bovenstaande antwoorden op de deelvragen kan de hoofdvraag: 'wat zijn de mogelijkheden voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in de provincie Noord-Holland?' beantwoord worden. De mogelijkheden voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de Omgevingswet in de provincie Noord-Holland zijn kleinschalige ontwikkeling en omzetting naar een andere functie. Daarnaast is het afwachten wat het kwaliteitskader landelijk gebied voor mogelijkheden gaat brengen. Dit biedt mogelijk nog ruimte voor maatwerk.

Aanbevelingen

In dit onderdeel wordt er naar aanleiding van de genomen conclusie aanbevelingen gegeven voor de gemeentes en provincie Noord-Holland om overtollige agrarische bebouwing aan te pakken.

- Binnen de Omgevingsverordening wordt verwezen naar een regionaal beleidskader. Het is van belang dat gemeentes gaan kijken naar wat voor hun regio van belang is om zo mogelijk maatwerk te kunnen gaan leveren voor stoppende agrariërs. Gemeentes moeten hierbij gaan samenwerken en de vraag is of dit gaat werken. Een goede leidraad vanuit de provincie kan dit proces bespoedigen.

- Er zou meer onderzoek moeten worden gedaan naar de hoeveelheid van het aantal m² bebouwing per agrarisch erf dat vrijkomt en aan de hand daarvan een grens bepalen voor de kleinschalige ontwikkeling. Tevens zou als secundaire afweging kunnen worden opgenomen indien het aantal gestelde m² niet wordt behaald, storendheid een afweging zou kunnen zijn. Hierdoor kan wel landschappelijke winst worden behaald. Omgekeerd zou het exploitatie instrument uitkomst kunnen bieden als de optelsom van huidige staat waarde, sloop-, sanerings- en procedurekosten het compensatiemodel van één woning overschrijdt. Hierdoor kan toch de beoogde landschappelijke winst worden behaald en is er evenwicht tussen kosten en opbrengsten. Wellicht is dit ook de oplossing voor erven met grotere oppervlakten aan gebouwen van enkele duizenden m² of meer. Ook knelsituaties die op de bestaande locatie vanuit milieu- oogpunt niet verder kunnen zouden hieronder kunnen vallen.

- De regelingen in de Omgevingswet biedt geen maatwerk en de vraag is of dit gaat werken. Door onderzoek te uitvoeren op het gebied van de huidige Ruimte voor Ruimte regeling zoals in 2014 ook een rapport is opgesteld wordt er meer inzichtelijk. Aan de hand hiervan kan er een betere beoordeling worden gemaakt of de Omgevingswet zonder de Ruimte voor Ruimte regeling gaat werken.

Hoofdstuk 5 Discussie

In het onderzoek is gekeken naar wat de mogelijkheden zijn voor agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. Hierbij is met name onderzocht hoe gemeentes tegen de nieuwe regeling aankijken en hoe zij tegen de huidige Ruimte voor Ruimte regeling aankijken. Voor het onderzoek is een interview gehouden met de provincie Noord-Holland, zeven interviews met verschillende gemeentes in Noord-Holland, twee voorzitters van LTO-Noord en één agrariër.

De voornaamste reden om de huidige Ruimte voor Ruimte regeling te laten vervallen in de Omgevingsverordening is dat er discussie is over de landschappelijke winst en de mate van storendheid. In de Omgevingswet komt artikel 6.4.2.3 welke kleinschalige ontwikkeling mogelijk maakt en artikel 6.5.11 welke mogelijk maakt om de functie te wijzigen. De agrariërs worden niet meer door middel van maatwerk gecompenseerd voor de sloopkosten van agrarische bebouwing. De gemeentes en LTO Noord vinden het lastig om te zeggen of de regeling gaat werken. Aan de hand van een regionaal beoordelingskader landelijk gebied kunnen gemeentes nog wel maatwerk leveren en een integrale afweging maken van ontwikkeling in het landelijk gebied.

In dit onderzoek is gekozen om met de provincie één interview te houden met drie personen. Naar aanleiding van de Botsproefsessies over de Omgevingsverordening zijn deze afspraken gemaakt.

De geïnterviewde medewerkers van de gemeente zijn gekozen op basis van eerdere samenwerking met Ruimte voor Ruimte projecten met H3 Landelijk Vastgoed. Bij sommige gemeentes werd ik naar een andere expert doorverwezen. Het duurde soms vrij lang voordat de juiste medewerker/expert was bereikt en het interview kon plaatsvinden. De bereidheid van de gemeentes om mee te werken aan dit onderzoek was wel aanwezig.

Naast de gemeentes werden twee voorzitters van LTO Noord geïnterviewd. Vanwege beperkte tijd is er beperkte mate betrouwbare gegevens verzameld van gestopte en/of verplaatste agrariërs.

Een sterk punt van dit onderzoek waren de open vragen, het waren half gestructureerde interviews waarbij ook soms werd doorgevraagd. De volgorde van de vragen lagen dan ook niet geheel vast. Tussen de vragen door waren vaak stiltes om een goed antwoord te kunnen geven op de vragen. Alle geïnterviewden vertelden na afloop benieuwd te zijn naar de resultaten. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen zijn ter sprake gekomen gedurende de interviews.

Binnen de beschikbare tijd voor dit onderzoek is gebleken dat het plannen van de interviews meer tijd innam dan verwacht. Voor het beantwoorden van de hoofdvraag is achter af gebleken dat deelvraag 3 over de financiële impact niet zozeer van toepassing was op de hoofdvraag.

Naar aanleiding van het onderzoek is er een advies richting de provincie en gemeentes opgesteld. Het onderzoek is wel voor agrariërs interessant om te zien wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet.

Bibliografie

- Aan de slag met omgevingswet. (2019, 4). Opgehaald van Aan de slag met omgevingswet:
<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/omgevingswet/hoe-komt-de/26-wetten-1/>
- Arkema, N. (2014, 11). *library.wur.nl*. Opgehaald van *library.wur.nl*:
<https://library.wur.nl/WebQuery/groenekennis/2092477>
- Baarda, B. (2014). Dit is onderzoek! In B. Baarda, *Dit is onderzoek!* (p. 18). Groningen: Noordhoff Uitgevers bv.
- Baarda, B. (2014). Dit is onderzoek! In B. Baarda, *Dit is onderzoek!* (pp. 21-23). Groningen: Noordhoff uitgevers bv.
- Baarda, B. (2014). Dit is onderzoek! In B. Baarda, *Dit is onderzoek!* (pp. 60-62). Groningen: Noordhoff uitgevers bv.
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Goede, M. d., Peters, V., & Velden, T. v. (2013). Basisboek kwalitatief onderzoek. In B. Baarda, E. Bakker, T. Fischer, M. Julsing, M. d. Goede, V. Peters, & T. v. Velden, *Basisboek kwalitatief onderzoek* (pp. 149-152). Groningen: Noordhoff uitgevers bv.
- Both, M., Gies, E., Kuiper, P. P., & Vogelzang, T. (2017, 6 27). *De opgave van Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de provincie Zuid-Holland*. Opgehaald van *library.wur.nl*:
<https://library.wur.nl/WebQuery/groenekennis/2220381>
- Both, M., Gies, E., Kuiper, P. P., & Vogelzang, T. (2017, juni 27). *De VAB-opgave in de provincie Noord-Holland*. Opgehaald van Edepot.wur.nl: <http://edepot.wur.nl/429522>
- Brans, S., Silvis, H., & Voskuilen, M. (2018). NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht. *NVM Agrarisch & Landelijk Vastgoedbericht*, 15-16.
- Buruma, M. (2014, 12). *Handreiking: vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen*. Opgehaald van Provincie-Utrecht: <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/vrijkomende/>
- CBS. (2019, 2 27). Opgehaald van CBS:
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80783ned/table?dl=15236>
- Financiën, M. v. (2018, 11 23). *Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden*. Opgehaald van [www.overheid.nl](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-68647.html): <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-68647.html>
- Gies, T., Nieuwenhuizen, W., & Smidt, R. (2014). *library.wur.nl*. Opgehaald van *library.wur.nl*:
<https://library.wur.nl/WebQuery/groenekennis/2052667>
- Gies, T., Nieuwenhuizen, W., Neaff, H., Vleemigh, I., & Paulissen, M. (2016). *Landelijk gebied en leegstand*. Opgehaald van Edepot.wur.nl: <http://edepot.wur.nl/393440>
- Greenportnln.nl. (2017, 5). Opgehaald van Greenportnln.nl:
https://www.greenportnln.nl/sites/default/files/nieuws/ro_visie_greenport_noord-holland_noord_2050.pdf
- Hooijmaijers, T. (2009). *Bouwen in landelijk gebied*. Opgehaald van Noord-Holland:
https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Bouwen_in_landelijk_gebied

- Kwalitatief onderzoek*. (2018). Opgehaald van topscriptie.nl: <https://www.topscriptie.nl/scriptie-kwalitatief-onderzoek/>
- Loos, H. (2018). Panorama Nederland. In H. Loos, *Panorama Nederland* (p. 35). Den Haag: College van Rijksadviseurs.
- LTO Noord*. (2019, 2 27). Opgehaald van LTO Noord: <https://www.ltonoord.nl/over-lto-noord>
- Noord-Holland, P. (2019, 4 18). *Concept Omgevingsverordening*. Opgehaald van Noord-Holland: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingsvisie/Omgevingsverordening/Concept_Omgevingsverordening
- Noord-Holland, P. (2019, April 18). *Omgevingsverordening*. Opgehaald van Noord-Holland.nl: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingsvisie/Omgevingsverordening/Concept_Omgevingsverordening
- Noord-Holland, P. (sd). *Omgevingsvisie en PRV*. Opgehaald van Noord-Holland: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Omgevingsvisie_en_PRV
- Omgevingswetportaal*. (2019). Opgehaald van Omgevingswetportaal: <https://www.omgevingswetportaal.nl/wet-en-regelgeving>
- Over LTO Noord*. (2019). Opgehaald van LTO Noord: <https://www.ltonoord.nl/over-lto-noord>
- Over NVM*. (2019, 4 17). Opgehaald van NVM: <https://www.nvm.nl/overnvm/nvmvereniging>
- Provincie Noord-Holland. (2014, Februari 1). *Evaluatieonderzoek Ruimte voor Ruimte 2008-2013*. Opgehaald van Provincie Noord-Holland: www.noord-holland.nl
- Remkes, J., & Craaikamp, G. v. (2014, 12 16). *Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015*. Opgehaald van Noord-Holland: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Bouwen_in_landelijk_gebied
- Schijndel, B. v. (2011). Basisboek ruimtelijke ordening en planologie. In B. v. Schijndel, *Basisboek ruimtelijke ordening en planologie* (p. 12). Groningen: Noordhoff uitgevers bv.
- Schijndel, B. v. (2011). Basisboek ruimtelijke ordening en planologie. In B. v. Schijndel, *Basisboek ruimtelijke ordening en planologie* (pp. 215-217). Groningen: Noordhoff uitgevers bv.
- T.J.A Gies, W. N. (2014). *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. Utrecht: Innovatienetwerk.
- Wageningen Livestock Research. (2018-2019). *KWIN Veehouderij 2018-2019*. Opgehaald van https://aerport.aeres.nl/organisatie/CAH/organisatie/afdelingen/mediatheek/Algemene%20Documenten/kwin_20182019.pdf

Bijlagen

Bijlagen I – De geïnterviewde medewerkers van de provincie Noord-Holland

Interview verslag provincie Noord-Holland

15 april 2019

1. Rien Wezenberg
2. Gerard Ballast
3. Susan Albers

Rien Wezenberg is beleidsadviseur bij de provincie Noord-Holland, Susan Albers beleidsmedewerker op het gebied van regionale economie en erfgoed, Gerard Ballast is beleidsadviseur/planeconoom. Gerard is altijd erg betrokken geweest bij Ruimte voor Ruimte projecten.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Hoe kijken jullie tegen de huidige Ruimte voor Ruimte regeling aan?

De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen in de Omgevingswet, de VAB-regeling blijft, daarnaast is er een regeling waarbij als er 1.500 m² bebouwing gesloopt wordt er één burgerwoning voor terug mag komen. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen om voornamelijk twee hoofdredenen, namelijk:

1. De landschappelijke winst staat vaak ter discussie.
2. Er gaan heel veel ambtelijke uren in zitten, wat leidt tot hoge kosten en te veel tijd.

De ambtelijke druk is hoog: er wordt globaal een plan getoetst, er wordt een bestemmingsplan gemaakt, er wordt soms bezwaar ingediend, bezwaarschriften etc. Het tijdspad is erg lang en er zijn heel snel te veel veranderingen, soms deugen de berekeningen niet. Al met al zijn het lange procedures.

- Wat heeft wel gewerkt, wat niet?

Exploitatieplan is prima en helder, soms is het te ruim geïnterpreteerd of heb je te maken met een prijsverschil, daarentegen als de markt daalt kan er geen kavel meer bij komen en is het niet te ruim geïnterpreteerd. De landschappelijke winst wordt vaak wel behaald met de Ruimte voor Ruimte projecten.

Nadeel van de Ruimte voor Ruimte regeling is dat de eigenaar er nu vaak te goed uitspringt door de ogen van de provincie. De kosten zijn niet in overeenstemming met de opbrengsten.

- Hoeveel Ruimte voor Ruimte projecten zijn er geweest in Noord-Holland de laatste jaren?

Dit is lastig te zeggen, geen specifiek aantal aan te geven.

- Hoe waarborgt de provincie de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied?

Door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie beoordeelt aan de hand van de PRV of de gemeentelijke bestemmingsplannen hieraan voldoen.

- Hoe komt de nieuwe regeling in de Omgevingswet eruit te zien betreft storende bebouwing?

In de Ambtelijk concept Omgevingsverordening van 18 april 2019 staan de volgende voorzieningen voor ontwikkelingen met voormalige agrarische bestemmingen:

- Artikel 6.4.2.3 Kleinschalige ontwikkeling
- Artikel 6.5.11 Voormalig agrarisch bouwperceel

- Wat zijn de financiële gevolgen voor de agrariër betreft de nieuwe regeling?

Vanuit onze ogen kunnen locaties met 1.500 m² aan bebouwing gesloopt worden en daar één bouwkvael voor terug makkelijk uit. Een bouwkvael levert al gauw € 200.000,-- op en de sloopkosten zijn dat lang niet.

Ik benoem dat stel je doet Ruimte voor Ruimte toepassen, je moet het erf opruimen met puinverharding met een totaal erf van circa 1 hectare kosten: 80 á 90 duizend euro. Stal 1.000 m² slopen, 1 bouwkvael ervoor terug á € 200.000,--, BTW eraf, € 160.000,--, sloop € 80.000,-- á 90.000,--, vanuit de € 70.000,-- die dan over is moet er de inbrengwaarde af, alle overige te maken kosten, zoals de procedurekosten plus alle onderzoeken, rentekosten, perceel bouw- en woonrijp maken, etc. – dan nog het aanleggen van de nutsvoorzieningen, rioolaansluitingen, laag teeltaarde etc. Je komt niet snel positief uit met één woning.

De provincie ziet de grondopbrengst als meerwaarde voor het perceel. Rien Wezenberg vroeg of de eigenaar alle kosten dan zelf betaalde? Dit is inderdaad het geval. Er is dus bijna geen ontwikkelingswinst bij Ruimte voor Ruimte projecten. Ontwikkelaars vinden het een veel te laag rendement en doen dus ook geen Ruimte voor Ruimte trajecten.

- Zijn er ook nog alternatieven voor leegstaande agrarische gebouwen in de nieuwe Omgevingswet opgenomen?

Een apart stolpen en glas beleid. Deze staan nog geheel in concept waardoor we hier nog weinig over kunnen zeggen.

Bijlagen II – De geïnterviewde medewerkers van de gemeentes

1. Paul Visser – Gemeente Hollands Kroon
2. Sjoerd Bek – Gemeente Schagen
3. Anna Langedijk – Gemeente Alkmaar
4. Rick Beugels – Gemeente Koggenland
5. Marjan Hettinga – Gemeente Amsterdam
6. Martijn Knol – BUCH Gemeentes
7. Yvonne Peijcke – Gemeente Medemblik

1. Interview verslag Paul Visser- Gemeente Hollands Kroon

18 april 2019

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Agrarische bedrijven die zijn gestopt en nog steeds een agrarische bestemming hebben maar niet meer agrarisch wordt geëxploiteerd, hoeveel zijn dat er? Is dat bekend?

Dit is niet bekend. Initiatiefnemers komen zelf bij de gemeente, de gemeente gaat niet zelf actief op zoek naar locaties die dreigen te vervallen.

- Hoeveel leegstand agrarische gebouwen /erven zijn er op dit moment in de gemeente Hollands Kroon?

Niet bekend, geen indicatie.

- Zijn er in uw gemeente agrarische bedrijven die zijn gestopt en waar nu geen andere invulling aan de gebouwen wordt gegeven of ongewenste invulling/ in strijd is met het bestemmingsplan?

Ik hou mezelf specifiek bezig met ontwikkeling, dus dat is lastig te constateren, je hoort wel de geruchten. Er zit ook verschil in landschapstypen binnen de gemeente, ik kan me voorstellen dat er in de voormalige Anna Paulowna polder meer agrarische bedrijven zijn gestopt, en minder in de Wieringermeer. In de Wieringermeer zitten dusdanig grootschalige agrarische bedrijven en zal de leegstand minder zijn. Het verschilt dus ook binnen de regio hoeveel 'leegstand' er is. Het is locatie specifiek.

- Wordt dit als een probleem ervaren in uw gemeente?

Als je alle stukken leest dan wordt het een heel groot probleem. Maar wij gaan pas wat doen als een initiatiefnemer hiermee naar ons toe komt en gaan niet zelf actief hier mee aan de gang. Er is wel een omgevingsvisie vastgesteld waarbij als we voorheen de bestemming van agrarisch naar wonen wilden dan moest er een bepaald % bebouwing worden gesloopt, met de nieuwe omgevingsvisie is het meer losgelaten en coulanter geworden waarbij je niet meer een bepaald % hoeft te slopen. De vraag is wel wat er dan met de bebouwing gebeurt, deze moet wel onderhouden worden.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten? Hoeveel aanvragen per jaar?

Gemiddeld zo'n 2 per jaar. Provincie heeft de uitvoeringsregeling in 2016/2017 aangepast en toen was er een overgangsregeling. Alle nieuwe projecten voldoen aan de nieuwe uitvoeringsregeling. Deze regeling is wel een stuk strenger maar wel beter dan dat het was en waarbij de landschappelijke kwaliteit doorslaggevend is. En nu dus minder RVR projecten. Nu minder compensatiewoningen dan daarvoor.

- Wat heeft wel gewerkt bij de huidige Ruimte voor Ruimte regeling?

Je kunt maatwerk leveren, wat vind je ruimtelijke kwaliteitswinst en wat niet. Ik vind het vrij transparant, bij exploitatieberekening heb ik expertise van andere nodig.

- Wat vonden jullie minder goed werken bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Het is en blijft een vrij subjectief verhaal. Wat de ene mooi vindt hoeft de ander niet mooi te vinden. Maar als je met een goed verhaal komt, dan valt het uit te leggen.

- Wat vinden jullie van de regeling in de Omgevingswet?

Als de regeling 1.500 m² slopen wordt en dan een tweede burgerwoning ervoor terug komt, dan beperkt het veel qua regeling. Voorheen was het 1.000 m² slopen, tweede burgerwoning ervoor terug en daar zijn ze vanaf gestapt omdat indien je 900 m² aan bebouwing had je geen gebruik van de regeling kon maken. Dit wilde de provincie ook niet omdat je wel een significante verbetering kan krijgen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Toen kwam de Ruimte voor Ruimte regeling. Nu wordt het 1.500 m², dus nog extra m² ten opzichte van toen. Dan gebeurt er weinig als er minder als 1.500 m² bebouwing staat.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie binnen de huidige en nieuwe regeling?

We zijn bezig met een project om tijdelijk iets op een vrijkomend agrarisch erf een tijdelijke oplossing te bieden welke de sloopkosten in ieder geval dekken. De initiatiefnemer moet slopen en daar zijn kosten aan verbonden en daarvoor in de plaats kan er een nieuwe ontwikkeling komen, voor in dit geval 20 jaar om tijdelijk arbeidsmigranten te kunnen vestigen. Hierdoor worden de sloopkosten betaald via de opbrengsten van de vestiging van arbeidsmigranten. Hiermee bied je voor dit probleem een oplossing. Deze oplossing staat niet in de omgevingsvisie maar willen we als pilot doen, deze is nog niet bestuurlijk gekaderd. Er zijn nog vervolgstappen voor nodig.

De tijdelijke manier/oplossing is een alternatief. Een ander alternatief is wel regels opstellen aan het feit dat de bestemming van agrarisch naar wonen gaat waarbij een bepaald % gesloopt moet worden. En ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan waarbij een x aantal meters wordt gesloopt of waarbij geld wordt gestopt in een fonds waardoor storende bebouwing gesloopt kan worden. Dat soort dingen zie ik wel gebeuren.

- Wat verwacht u in de toekomst (2030-2040) op het gebied van leegstand/ ongewenste invulling van agrarische erven in uw gemeente?

Gelet op de landelijke trend neemt het aantal flink af maar wat we er mee gaan doen is nog niet bekend. Oplossingen voor nevenfuncties en ander gebruik dan agrarisch gebruik. Je moet daarin gaan zoeken naar wat passend is binnen deze omgeving. Een bepaalde regeling kan in de ene gemeente werken en in de ander niet. Ik ben voorstander van maatwerk, het is meer werk maar daarmee haal je wel de gewenste kwaliteit.

- Hoe zien jullie samenwerking tussen gemeentes op het gebied van regelgeving? Denken jullie dat het een kans van slagen heeft om samen te werken met andere gemeentes?

Door de regeling is er weinig samenwerking tussen gemeentes nodig.

- Hoe verloopt de procedure? Nemen jullie ambtelijk of bestuurlijk een beslissing? Wanneer leggen jullie het aan de provincie voor?

Eerst ambtelijk. Binnen Hollands Kroon is het zo geregeld dat de mandaten behoorlijk laag zitten dus als we als team er wat van vinden hoeven we niet langs het college of het bestuur. Zo kan je snel handelen. Stel wij zijn positief dan gaan we het overleg starten met de provincie en kijken we of dat in lijn ligt met het provinciaal beleid.

- *Wanneer is het storende agrarische bebouwing?*

Voorheen werkte ik bij de gemeente Schagen en daar hadden ze stedenbouwkundige, zij keken met ons mee bij een rapport om de storendheid aan te tonen. Bij Hollands Kroon hebben we geen stedenbouwkundige maar vinden we het al gauw storend. De provincie moet het uiteraard ook storend vinden. Vanuit de gemeente moet je dus ook naar de eisen van de provincie kijken.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Agrarische bedrijven die zijn gestopt en nog steeds een agrarische bestemming hebben maar niet meer agrarisch wordt geëxploiteerd, hoeveel zijn dat er? Is dat bekend?

Nee, dit is slecht te bepalen en niet bekend. Het wordt pas bekend als initiatiefnemers naar ons toe komen. Gemeente handhaaft momenteel ook niet of particulieren op een agrarische bestemming wonen.

- Hoeveel leegstand agrarische gebouwen /erven zijn er op dit moment in de gemeente Schagen?
Niet bekend.

- Zijn er in uw gemeente agrarische bedrijven die zijn gestopt en waar nu geen andere invulling aan de gebouwen wordt gegeven of ongewenste invulling/ in strijd met het bestemmingsplan?

Vooraf particulieren die op een agrarische bestemming wonen. De banken letten hier wel tegenwoordig heel erg mee op en financieren dit niet tenzij de bestemming wordt omgezet naar wonen.

- Wordt dit als een probleem ervaren in uw gemeente?

Nee. De huisvesting van arbeidsmigranten is wel lastig en niet zomaar op te lossen. Verder merkt de gemeente weinig ongewenste invulling.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten? Hoeveel aanvragen per jaar?
Gemiddeld zo'n 2 á 3 per jaar.

- Wat heeft wel gewerkt bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Er wordt vooral heel veel 'troep' mee opgeruimd en landschappelijke winst mee behaald.

- Wat vonden jullie minder goed werken bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

De discussie over de financiële winst welke er behaald wordt, de provincie toetst dit wel. En vaak willen de initiatiefnemers met de huidige regeling niet 1 of 2 compensatiewoningen maar meer compensatiewoningen.

- Heeft u voorbeelden van geslaagde Ruimte voor Ruimte projecten en minder geslaagde?

Dit zal ik navragen bij mijn collega's van de stedenbouwkundige.

- Hoe kijken jullie tegen de huidige Ruimte voor Ruimte regeling aan?

Er wordt 'troep' mee opgeruimd.

- Wat vinden jullie van de regeling in de Omgevingswet?

Het moet in de toekomst gaan uitblijken hoe de regeling gaat werken. Dit is nu lastig te zeggen.

- Zien jullie dit als voldoende mogelijkheden?

Dit moet de toekomst gaan uitwijzen. De provincie geeft nu wel meer medewerking aan het omzetten van agrarisch naar een bedrijven, maatschappelijke of recreatieve functie. Over het algemeen van agrarisch naar wonen veranderen is geen probleem mits er dan een x aantal m² bebouwing wordt gesloopt.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie binnen de huidige en nieuwe regeling?

Andere functies zoals bedrijven, maatschappelijk of recreatief. Of als een agrariër een groter bouwvlak wilt eerst elders slopen, die koppeling kan wel gemaakt gaan worden. Het laatste zien ze nu nog niet.

- Wat verwacht u in de toekomst (2030-2040) op het gebied van leegstand/ ongewenste invulling van agrarische erven in uw gemeente?

Steeds meer agrarische bedrijven die stoppen doordat er meer regels komen en er lange tijd lage prijzen zijn. Andere functies zullen aan agrarische bestemmingen worden gegeven zoals maatschappelijk, recreatief of bedrijven zoals loonwerkers. Voorheen was de provincie daar vrij star in en kon dat moeilijk. Hierin verleent de provincie nu wel meer medewerking.

- Hoe zien jullie samenwerking tussen gemeentes op het gebied van regelgeving? Denken jullie dat het een kans van slagen heeft om samen te werken met andere gemeentes?

Ja, dit zie je steeds meer. Er moet steeds meer samen worden gewerkt tussen gemeentes en in de Noord kop wordt al veel samengewerkt maar ook rond Amsterdam etc.

- Hoe verloopt de procedure? Nemen jullie ambtelijk of bestuurlijk een beslissing? Wanneer leggen jullie het aan de provincie voor?

Ambtelijk advies maar uiteindelijk beslist het college nadat het al bij de provincie is geweest.

- Wanneer is het storende agrarische bebouwing?

Het heeft voornamelijk te maken met zichtlijnen en de hoeveelheid bebouwing die je sloopt. Als je de achterste helft van het perceel kan slopen wordt er al snel landschappelijke kwaliteit winst behaald.

Vragen:

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Is er in uw gemeente op dit moment sprake van leegstand in agrarische gebouwen en zo ja, kunt u een indicatie geven van de omvang hiervan?

Hier hebben wij geen indicatie van. Wij werken als gemeente vraag gestuurd. Als een agrariër wilt stoppen en de mogelijkheden bespreken vernemen wij dat graag. Vaak proberen de agrariërs het een andere functie te geven en/of lossen ze het zelf op. Naar mijn idee zijn het niet heel veel stoppende bedrijven welke leeg staan in de gemeente Alkmaar.

- Wordt de actuele agrarische leegstand als een probleem ervaren in uw gemeente?

Nee, zoals hierboven al genoemd. We hebben er momenteel geen indicatie van en het wordt nu niet als een probleem ervaren.

- Wat verwacht u in de toekomst op het gebied van leegstand van agrarische erven?

In de gemeente Alkmaar wordt het denk ik geen probleem. Door het wijzigingsbevoegdheid, de nevenactiviteiten of de omzetting naar wonen wordt leegstand niet zo snel een groot probleem.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten?

Nee, ik werk nu 1,5 jaar bij de gemeente Alkmaar. De afgelopen 1,5 jaar zijn er eigenlijk geen tot zeer weinig Ruimte voor Ruimte projecten aangevraagd. Hiervoor heb ik gewerkt bij de gemeente Hollands Kroon. Hier werd wel de Ruimte voor Ruimte regeling toegepast maar wel ook met gepaste terughoudendheid. De Ruimte voor Ruimte regeling wordt provinciaal besloten en gemeentelijke besluiten zijn veel makkelijker. Wij krijgen eigenlijk geen aanvragen voor Ruimte voor Ruimte projecten.

- Hoe kijken jullie tegen de huidige Ruimte voor Ruimte regeling aan?

Wij doen vaak kijken wat er mogelijk is binnen het bestemmingsplan via de wijzigingsbevoegdheid via de gemeente. Kan er nieuwe functie aan worden gegeven, naar wonen bijv. en dan een woning toevoegen maar dan wel op gemeentelijk beleid en niet via de Ruimte voor Ruimte regeling.

- Wat heeft er wel gewerkt, wat niet?

Het lastige aan de Ruimte voor Ruimte regeling is wanneer is iets echt storend, dat is heel lastig om te bepalen. De gemeente moet het eerst storend vinden en vervolgens de provincie ook. Het moet vaak echt storend zijn wil de provincie het ook storend vinden. Het percentage bebouwing dat wordt gesloopt en het aantal woningen die je er voor terug mag plaatsen is vaak weinig.

De Ruimte voor Ruimte regeling is daarom subjectief, wanneer vindt iemand iets storend. We kijken vaak ook naar de omliggende percelen in het landelijk gebied. Het liefst zien we agrarische bestemming omdat met de bestemming wonen er heel veel rechten ontstaan voor particulieren. Dit kan de agrariër dan weer belemmeren. Dit willen we zo min mogelijk en daarom werken we ook wel met gepaste terughoudendheid om de bestemming naar wonen te wijzigen omdat het niet snel weer naar agrarisch wordt omgezet. Dat gebeurt vrijwel nooit.

Wat er wel heeft gewerkt aan de Ruimte voor Ruimte regeling is het eerlijkheidseffect. In de exploitatieberekening wordt alles weergegeven, de sloopkosten, hoeveelheid er wordt gesloopt, teruggebouwd etc. Tenzij het perceel voor 100% wordt volgebouwd om zo vervolgens meer woningen te creëren in de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit gebeurt ook eigenlijk nooit. Vraag is dan wel of het storend is, want je kijkt uiteindelijk naar of er ruimtelijke winst wordt behaald en niet naar of het financieel haalbaar is als gemeente.

- Wat vinden jullie van de nieuwe regeling in de Omgevingswet?

Daar hebben wij momenteel nog niet zoveel zicht op. Het was voor ons ook nog niet bekend dat de Ruimte voor Ruimte regeling er van af gaat. Het is voor ons nu ook nog geen prioriteit omdat er andere dingen belangrijker zijn en voor gaan. Het zal over 1 á 2 jaar duidelijker worden voor ons.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie?

Door middel van de wijzigingsbevoegdheid in ons bestemmingsplan is het mogelijk dat indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1.000 m² bedraagt is één extra woning toegestaan.

Daarnaast wordt er vaak ook een nevenactiviteit aan de agrarische bestemming toegevoegd en dan vooral zorg zien we.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Agrarische bedrijven die zijn gestopt en nog steeds een agrarische bestemming hebben maar niet meer agrarisch wordt geëxploiteerd, hoeveel zijn dat er? Is dat bekend?

Hier is geen indicatie van. Het is lastig in te schatten, vaak is het 'verborgen'. Een rustende agrariër welke nog wel in zijn woning blijft wonen maar zijn stallen van leegstaan mag wel een agrarische bestemming blijven.

- Hoeveel leegstand agrarische gebouwen /erven zijn er op dit moment in de gemeente Koggenland?
Geen indicatie van. We willen misschien wel binnen de regio een onderzoek gaan doen.

- Zijn er in uw gemeente agrarische bedrijven die zijn gestopt en waar nu geen andere invulling aan de gebouwen wordt gegeven of ongewenste invulling/ in strijd is met het bestemmingsplan?

Als we merken dat er op een agrarische bestemming niks agrarisch meer gebeurt dan gaan we wel ingrijpen als gemeente. Je ziet ook wel bij de kleinere tulpenbroeiers, met een aantal schuren/loodsen dat er bijv. een timmerman een schuur huurt. Officieel mag dit niet maar het gebeurt wel. Daarnaast zie je ook wel dat de bestemmingswijziging vaak wordt toegepast.

- Wordt dit als een probleem ervaren in uw gemeente?

We grijpen in als het nodig is en zijn ook bezig om binnen +- 1 jaar ook te gaan controleren op locaties.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten? Hoeveel aanvragen per jaar?

We hebben als gemeente in ons beleid een eigen compensatieregeling, Ruimte voor Ruimte light. Deze regeling is 1.000 m² bebouwing slopen en dan 1 compensatiewoning er voor terug. De afgelopen jaren is deze zo'n 10 tot 15 keer toegepast, 2 per jaar ongeveer. Bij deze regeling is storendheid ook niet van toepassing. Bij de kleinere bedrijven rond de 1.000 m² bebouwing is het vaak ook niet echt storend. Naar de provincie hebben wij aangegeven dat de grens van 1.000 m² een goede grens is. Aan de hand van een provinciaal onderzoek is ook gebleken dat de meeste vrijkomende agrarische bedrijven rond de 1.000 tot 2.500 m² aan bebouwing hebben staan. We hebben de afgelopen jaren 5 Ruimte voor Ruimte trajecten gedaan. Dit ging voornamelijk om grotere bedrijven met glasopstanden.

- Wat heeft wel gewerkt bij de huidige Ruimte voor Ruimte regeling?

Je ruimt er vooral heel veel mee op.

- Wat vonden jullie minder goed werken bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

De discussie is dat met oude glasopstanden welke 25-30 jaar in gebruik zijn geweest en de agrariër geld mee heeft verdiend of wij als gemeente er dan voor moeten zorgen dat de glasopstanden worden opgeruimd. Dit is ook een stuk bedrijfsrisico. Dit maakt het wel een bijzondere regeling.

- Wat vinden jullie van de regeling in de Omgevingswet?

Wij hebben eigenlijk aangedragen om de regeling er in te zetten met 1.000 m² bebouwing slopen, één compensatiewoning ervoor terug. De provincie wilt hier 1.500 m² van maken en de vraag is of dat dan gaat werken. Wij willen wel gebruik maken van onze eigen compensatieregeling tot dat dit niet meer gaat/gewijzigd moet worden.

Onder de 1.000 m² vrijkomende bebouwing wordt er vaak gekozen om de bestemming van agrarisch naar wonen te doen. Met de bestemming wonen zijn er niet meer veel bijgebouwen nodig en de bedrijfsgebouwen moeten dan deels worden gesloopt. Er mag maximaal 300 m² bebouwing voor bijgebouwen blijven staan bij een voormalig agrarische bestemming. Je moet dus bebouwing slopen als je de bestemming gewijzigd wilt hebben en hier zijn we ook streng in als gemeente om de kwaliteit in het landelijk gebied op orde te houden.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie binnen de huidige en nieuwe regeling?

De wijziging van bestemming naar bedrijvigheid zien we ook wel regelmatig naar bijv. paardenhouderij of inpandige opslag. De inpandige opslag is dan bijvoorbeeld voor caravans. Deze mogen dan niet buiten staan.

We proberen binnen onze wijzigingsbevoegdheid een passende oplossing te bieden. Deze wijzigingen zijn dan vrij eenvoudig en hoeven niet naar de raad. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden. Met de compensatieregeling moet er eigenlijk alleen worden aangetoond dat er 1.000 m² bebouwing wordt gesloopt.

- Wat verwacht u in de toekomst (2030-2040) op het gebied van leegstand/ongewenste invulling van agrarische erven in uw gemeente?

De bedrijven worden steeds groter. Binnen onze gemeente zijn er vrij grote tulpenbroeiers met circa 4-5 hectare aan bedrijfsgebouwen. Stel deze bedrijven gaan failliet wat gaat er dan gebeuren met deze bedrijven. Niet alleen met tulpenbroeiers maar alle bedrijven worden steeds groter.

- Hoe verloopt de procedure? Nemen jullie ambtelijk of bestuurlijk een beslissing? Wanneer leggen jullie het aan de provincie voor?

Eerst ambtelijk, dan kijken we naar de mogelijkheden, zien we een kans van slagen of geen kans, als het een kans van slagen heeft wordt er een principeverzoek ingediend, dit kost vaak ambtelijk wel heel veel tijd.

- Wanneer is het storende agrarische bebouwing?

Dit is eigenlijk altijd een discussiepunt. Van oudsher zijn er veel dorpslinten en we zijn een agrarische gemeente dus een agrarisch bedrijf in het dorpslint is vaak niet storend. Het is ook niet zo dat als bebouwing vervallen is wij het als storend aanmerken. Anders krijg je een soort beloningssysteem om iets te laten vervallen. Glasopstanden zijn vaak wel storend al is het wel zo dat als er veel andere bedrijven omheen liggen met glasopstanden het weer niet storend is. Er moet dus echt wel een bijzondere reden zijn en een kwaliteitsverbetering wil het storend zijn.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Agrarische bedrijven die zijn gestopt en nog steeds een agrarische bestemming hebben maar niet meer agrarisch wordt geëxploiteerd, hoeveel zijn dat er? Is dat bekend?

Hier hebben we niet echt een indicatie van. Amsterdam heeft natuurlijk 'relatief' weinig agrarische bestemmingen maar we hebben wel een groot buitengebied.

- Hoeveel leegstand agrarische gebouwen /erven zijn er op dit moment in de gemeente Amsterdam?

Lastig om te zeggen, de druk op de markt is wel hoog op dit moment. Vaak is het zo dat de agrariërs die gestopt zijn blijven zitten. De bedrijfsactiviteiten worden dan gestopt, of we zien een transformatie.

- Zijn er in uw gemeente agrarische bedrijven die zijn gestopt en waar nu geen andere invulling aan de gebouwen wordt gegeven of ongewenste invulling/ in strijd met het bestemmingsplan?

Hier handhaven we op als gemeente Amsterdam. Je merkt soms wel dat er functies zoals een moskee vanuit de stad een plek in het buitengebied zoeken. Ik merk dat er in de gemeente Amsterdam minder ongewenste invulling is dan in andere gemeentes waar ik heb gewerkt.

- Wordt dit als een probleem ervaren in uw gemeente?

Niet zozeer als een probleem omdat we er op handhaven.

- Met hoeveel Ruimte voor Ruimte projecten heeft u zelf te maken gehad?

Ik ben niet met alle projecten betrokken maar ik weet wel van alle aanvragen af.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten? Hoeveel aanvragen per jaar?

1 á 2 per jaar gemiddeld.

- Wat heeft wel gewerkt bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Voor de initiatiefnemers is het duidelijk: wat is er mogelijk, financieel etc. Met de huidige Ruimte voor Ruimte regeling is er ook focus op landschappelijke kwaliteit en karakteristiek staat voorop. Het is een regeling om boeren te compenseren voor sloop. Hiermee wordt leegstand voorkomen en ongewenste invulling tegen gegaan. Daarnaast is het financieel goed door te rekenen.

- Wat vonden jullie minder goed werken bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Het is altijd een lange looptijd, in de praktijk is het vaak lastig en kost het veel tijd. Het is een momentopname en dit is voor de buitenwereld soms lastig en geven hier kritiek op. Nu vooral in deze opgaande tijd heb je hier last van, in crisis jaren zul je hier geen last van hebben.

- Hoe kijken jullie tegen de huidige Ruimte voor Ruimte regeling aan?

Het is een echte toevoeging. We verwachten dat in de toekomst meer agrariërs zullen stoppen. Door het provinciaal kader kun je vooraf de haalbaarheid inschatten.

- Wat vinden jullie van de regeling in de Omgevingswet? Zien jullie dit als voldoende mogelijkheden?

Als we kijken naar de lopende casussen dan gaan deze niet passen in de regeling. Er zitten dan geen voorwaarde aan die tweede burgerwoning. Wij houden nu 100 m² footprint aan per woning. En vaak zijn er meer woningen nodig dan twee. Nu krijg je een grotere woning waarschijnlijk die weer minder

in het landschappelijke beeld gaat passen. Binnen ons eigen beleidskader gaan we hier misschien wel extra criteria op bepaalde aspecten aan toevoegen.

Bij stedelijke ontwikkeling komt er wel een regeling voor maatwerk maar dat geldt niet voor agrarische bestemmingen. Het moet dan nu al geen agrarische bestemming meer hebben.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie binnen de huidige en nieuwe regeling?

We moeten naar het provinciaal beleid kijken en kunnen daar niet van afwijken binnen onze eigen omgevingsvisie. Wel zullen we misschien zoals eerder benoemd binnen ons eigen beleidskader extra criteria op bepaalde aspecten toevoegen.

- Wat verwacht u in de toekomst (2030-2040) op het gebied van leegstand/ ongewenste invulling van agrarische erven in uw gemeente?

We verwachten in de toekomst dat meer agrariërs stoppen, maar vaak is het zo dat de agrariërs die gestopt zijn blijven zitten.

- Hoe verloopt de procedure? Nemen jullie ambtelijk of bestuurlijk een beslissing? Wanneer leggen jullie het aan de provincie voor?

We hebben bestuurlijk dubbele lagen. De aanvraag is eerst altijd ambtelijk, met een jurist, stedenbouwkundige etc. kijken we naar wat de mogelijkheden zijn, dan gaan we naar de commissie hoofdgroenstructuur en dan soms nog in overleg met de provincie. De exploitatieberekening laten we extern bekijken. Uiteindelijk komen we dan met een brief naar het dagelijks bestuur en dan komt er een ja of nee uit. Daarna komen de bestemmingswijzigingen etc. Tussentijds kunnen we terugkoppelen aan de initiatiefnemers.

- Zit er verschil in benadering van de afgelopen jaren wat betreft storendheid? Wanneer is het storend?

Bij de gemeente Amsterdam hebben we stedenbouwkundigen. Ze kijken naar de status, de plek etc. en soms kijken ze samen met de provincie of het storend is.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Agrarische bedrijven die zijn gestopt en nog steeds een agrarische bestemming hebben maar niet meer agrarisch wordt geëxploiteerd, hoeveel zijn dat er? Is dat bekend?

In Uitgeest is dit wel redelijk bekend. Eén is momenteel niet meer actief en gaat momenteel ook het Ruimte voor Ruimte traject in. Het zijn misschien enkelen in onze gemeentes.

- Hoeveel leegstand agrarische gebouwen /erven zijn er op dit moment in de BUCH gemeentes?

Er is eigenlijk altijd wel een oplossing. Dit is ook wel bekend bij de stoppende agrariërs. Ook worden er wel andere functies aan de bestemming gegeven zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij.

- Wordt dit als een probleem ervaren in uw gemeente?

De initiatiefnemers komen zelf naar de gemeente toe met een plan, de agrariërs die stoppen komen zelf met een plan naar de gemeente. Als er ergens overlast wordt gemeld gaan we handhaven maar dit komt vrij zelden voor.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten? Hoeveel aanvragen per jaar?
Elk jaar wel een paar over de hele BUCH gemeentes.

- Wat heeft wel gewerkt bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Zowel de gemeente als de provincie als de agrariër hebben er profijt bij. De agrariër wordt gecompenseerd voor de sloopkosten, de provincie en gemeente behalen ruimtelijke kwaliteitswinst.

- Wat vonden jullie minder goed werken bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

De samenwerking en communicatie met de provincie zou beter kunnen. Wij willen als gemeente Uitgeest de provincie erbij betrekken, het is ook een provinciale regeling maar wij zijn als gemeente eerst aan zet. De ondersteuning mist hierin dan wel eens. De provincie is niet vaak gelijk negatief over de Ruimte voor Ruimte projecten.

- Wat vinden jullie van de regeling in de Omgevingswet? Zien jullie dit als voldoende mogelijkheden?

De Ruimte voor Ruimte regeling zorgde ervoor dat de sloopkosten en eventuele asbestkosten etc. eruit werden gehaald zonder dat de agrariër een grote winst maakten. In de praktijk betwijfel ik of de nieuwe regeling gaat werken met maximaal twee woningen. Het is minder maatwerk en bij een groter bedrijf heb je ook hogere kosten. Wel is het zo dat als het de enige mogelijkheid is, ze misschien wel eieren voor hun geld kiezen. Dit zou een potentieel probleem kunnen worden maar dit moet de toekomst zien uitwijzen.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie binnen de huidige en nieuwe regeling?

Gemeente Bergen heeft bijvoorbeeld de wijzigingsbevoegdheid met 1.000 m² bebouwing slopen, één burgerwoning ervoor terug. Maar als het provinciaal beleid in z'n totaliteit is aangepast dan is dat niet meer van toepassing. Je kunt dan nog wel een ruimtelijke procedure zoals een bestemmingsplan voeren om iets mogelijk te maken, maar de 'eenvoudige' manier van een wijzigingsbevoegdheid kan dan niet meer. De provincie biedt wel ook mogelijkheden voor andere vervolgfuncties dan wonen. In het bestemmingplan 'Buitengebied' van de gemeente Uitgeest is dit ook als wijzigingsbevoegdheid overgenomen. Tevens is er vaak ruimte voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven om leegstand

(mede) te voorkomen.

- Wat verwacht u in de toekomst (2030-2040) op het gebied van leegstand/ ongewenste invulling van agrarische erven in uw gemeente?

Er zullen nog meer agrariërs stoppen, dit is de afgelopen 50 jaar al zo maar het tempo zal eerder langzamer worden dan sneller. Door de schaalvergroting verwachten we niet meer leegstand van agrarische erven.

- Zit er verschil in benadering van de afgelopen jaren wat betreft storendheid? Wanneer is het storend?

Het is per geval verschillend, het is altijd maatwerk, in welke omgeving, wat staat er om heen etc. Stedenbouwkundige bekijken of iets storend is en dit gebeurt altijd in overleg met de provincie. Het is een kwestie van argumenten en motivatie namens de gemeente bij de provincie. De provincie heeft ook het laatste woord en het komt wel eens voor dat de provincie iets niet als storend beschouwt terwijl we dat als gemeente wel storend vinden.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Agrarische bedrijven die zijn gestopt en nog steeds een agrarische bestemming hebben maar niet meer agrarisch wordt geëxploiteerd, hoeveel zijn dat er? Is dat bekend?

Het aantal is ons niet bekend. Wij weten wel dat er percelen zijn die nog een agrarische bestemming hebben maar anders worden gebruikt. Voorbeelden: agrarische opstallen worden gebruikt als bijbehorende bouwwerken bij de woning, kassen worden met een gedoogbeschikking gebruikt als caravanstalling etc.

- Hoeveel leegstand agrarische gebouwen /erven zijn er op dit moment in de gemeente Medemblik?

Aantal is onbekend. We merken dat we veel tulpenbroeiers in onze regio hebben en de grotere tulpenbroeiers soms juist kleine schuren/kassen huren omdat bepaalde soorten niet bij elkaar in één grote kas kunnen groeien.

- Zijn er in uw gemeente agrarische bedrijven die zijn gestopt en waar nu geen andere invulling aan de gebouwen wordt gegeven of ongewenste invulling/ in strijd met het bestemmingsplan?

Ja, in sommige kassen zijn caravanstalling gekomen. Dit is een ongewenste functie, vooral in kassen.

- Wordt dit als een probleem ervaren in uw gemeente?

Nee, we ervaren geen probleem in onze gemeente. Maar merken wel dat er soms ongewenste activiteiten ontstaan zoals de caravanstallingen. We handhaven alleen als er een melding van ongewenste invulling wordt gemeld.

- Hebben jullie veel te maken gehad met Ruimte voor Ruimte projecten? Hoeveel aanvragen per jaar?

We hebben niet zoveel verzoeken eigenlijk gehad. Twee verzoeken, Wijzend in Nibbixwoud en Lekermere te Wognum, zijn via de Ruimte voor Ruimte regeling gegaan en hebben ook geleid tot een vastgesteld bestemmingsplan. Op dit moment hebben we nog twee verzoeken tot Ruimte voor Ruimte. Deze verzoeken staan nog aan het begin van het proces.

- Wat heeft wel gewerkt bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Het is een goede zaak dat opstallen worden gesloopt, zodat er openheid wordt teruggegeven aan het landschap. Het is goed dat er een ruimtelijke kwaliteitseis is gesteld, zodat er een plan ontstaat dat past in het landschap en goed wordt ingepast. Wij vinden het goed dat er een exploitatieopzet gekoppeld is aan de aanvraag, zodat er niet meer wordt teruggebouwd in het landschap dan financieel noodzakelijk is om de sloop van de opstallen te bekostigen.

- Wat vonden jullie minder goed werken bij de Ruimte voor Ruimte regeling?

Het financiële plaatje is lastig voor ons om te beoordelen. Daarnaast vinden we de term storende bebouwing voor discussie vatbaar. Wanneer past iets niet in het landschap? Als iemand zijn opstallen in verval laat raken en het kan niet meer normaal in goede staat worden gebracht, dan is dit storende bebouwing. Slecht gedrag wordt dan eigenlijk beloond.

- Hoe kijken jullie tegen de huidige Ruimte voor Ruimte regeling aan?

We kijken positief aan tegen het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling, maar vinden de financiële beoordeling lastig en de term storende bebouwing voor discussie vatbaar.

- Wat vinden jullie van de regeling in de Omgevingswet? Zien jullie dit als voldoende mogelijkheden?
Artikel 5c en 17 geven ons mogelijkheden om een andere invulling te geven aan de bestaande bebouwing in het agrarisch gebied en functies toe te staan die ook passen in het landelijk gebied. Dit geeft ons op het eerste gezicht voldoende mogelijkheden. De Omgevingsverordening gaat ons de mogelijkheid bieden om een regionaal beoordelingskader te maken, een kwaliteitskader landelijk gebied. Hiermee kunnen we maatwerk leveren en een integrale afweging maken van ontwikkeling in ons landelijk gebied.

- Zijn er nog alternatieven voor leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen? Hoe gaan jullie daarmee om in jullie bestemmingsplan/omgevingsvisie binnen de huidige en nieuwe regeling?

De huidige bestemmingsplannen bieden ook al mogelijkheden, zoals het combineren van het agrarisch bedrijf met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van bedrijvigheid. Ook hebben we wijzigingsbevoegdheden:

- Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie: eigenlijk net als de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie.

- Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering: bedrijfswoning wordt plattelandswoning, bijbehorende bouwwerken terug naar 300 m².

- Wijziging naar niet agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering in de bestemming Bedrijf, Agrarisch- Paardenhouderijbedrijf, Bedrijf- Loon en Grondverzetbedrijf, Kantoor, Maatschappelijk- Zorgboerderij of Sport- Manege.

- Wat verwacht u in de toekomst (2030-2040) op het gebied van leegstand/ ongewenste invulling van agrarische erven in uw gemeente?

De leegstand wordt al jaren aangekondigd maar we zien nog weinig effecten in de gemeente Medemblik. Door de schaalvergroting zullen er meer grote bedrijven komen en zal het aantal bedrijven afnemen. Logischerwijs zullen we te maken krijgen met meer leegstand. Tot nu toe zijn de effecten minimaal. Wij hebben ook beleid voor grootschalige agrarische bedrijven. Als een initiatiefnemer wilt groeien met zijn agrarisch bouwperceel tot boven de 4 ha dan moet hij verplicht elders in de gemeente een agrarisch bouwperceel saneren. Hiermee willen wij vrijkomende agrarische bebouwing beperken en voorkomen dat leegstaande bebouwing een ongewenste invulling krijgt.

- Hoe verloopt de procedure? Nemen jullie ambtelijk of bestuurlijk een beslissing? Wanneer leggen jullie het aan de provincie voor?

Principeverzoeken worden ambtelijk voorbereid. Het college neemt een besluit op het principeverzoek en Klankbordgroep heeft een adviserende rol. Bij een Ruimte voor Ruimte traject is uiteindelijk een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit is een bestuurlijke beslissing. Al in een vroeg stadium voeren wij vooroverleg met de provincie, bijvoorbeeld over de storendheid en landschappelijke inpassing.

- Zit er verschil in benadering van de afgelopen jaren wat betreft storendheid? Wanneer is het storend?

Als het een stedenbouwkundige verbetering oplevert als het er niet meer staat, bijvoorbeeld kassen die dicht aan de weg staan of kassen die het doorzicht belemmeren. Kassen die oneigenlijk gebruikt worden, bijvoorbeeld met caravans. Dit geeft een uitstraling die niet passend is in de omgeving.

1. Rona Uitentuis – Voorzitter Noord-Holland

2. Arie Schouten – Voorzitter West-Friesland

1. Interview verslag Rona Uitentuis – Voorzitter Noord-Holland

23 mei 2019

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Ziet u veel stoppende agrariërs in Noord-Holland? In welke regio met name?

Je ziet wel gebouwen vrij komen in de provincie Noord-Holland. Met welke regio dit met name is, vind ik lastig te zeggen. De grotere bedrijven met grote percelen etc. hebben vaak eerder bedrijfsopvolging dan de kleinere bedrijven.

- Hoe ziet u stoppende agrariërs omgaan met agrarische bebouwing?

Functieomzetting naar bijvoorbeeld recreatief. Hierbij is wel een verschil tussen Amsterdam en bijv. de Kop van Noord-Holland. Het gemeentelijk beleid is hierin wel heel verschillend in wat ze toelaten.

- Wat vindt u van de huidige Ruimte voor Ruimte regeling?

Het werkt niet altijd. Vaak wordt er op dezelfde locatie weer teruggebouwd en vanwege gemeentelijke eisen moet er in het lint weer worden teruggebouwd. Ook is het dan soms lastig met omliggende bedrijven. De bestemming wonen hebben best wel veel rechten wat soms weer nadelig is voor de omliggende bedrijven. Aan de rand van dorpskernen terugbouwen is beter, alleen dan is vaak weer concurrerend met gemeentelijke bouwplannen waardoor de gemeente vaak geen akkoord hierop geeft.

- Wat voor regeling zou u in de Omgevingswet graag zien?

Dat vind ik lastig om te zeggen. Het moet in principe beter worden met de nieuwe Omgevingswet. Hoe dit uitpakt is nu nog lastig te zeggen.

- Ziet u nog andere oplossingen voor leegstaande bebouwing?

Kleinschalig woningbouw voor jongeren of ouderen waardoor de scholen, de sportclubs etc. in de kleinere dorpen wel kunnen blijven bestaan. Of bedrijven welke in de startende fase zijn bij elkaar brengen om creativiteit bij elkaar te brengen.

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Ziet u veel stoppende agrariërs in Noord-Holland? In welke regio met name?

Dit zie ik regelmatig gebeuren in ons gebied, West-Friesland Oost en de andere bedrijven worden steeds groter.

- Hoe ziet u stoppende agrariërs omgaan met agrarische bebouwing?

De eerste tijd proberen ze huurders te vinden, maar bestemmingsplannen in het buitengebied laten dat vaak niet toe.

- Wat vindt u van de huidige Ruimte voor Ruimte regeling?

De huidige Ruimte voor Ruimte regeling werkte voldoende en er was een goede manier om de sanering goed te doen, geen vervuiling etc.

- Wat voor regeling zou u in de Omgevingswet graag zien?

Eigenlijk dezelfde huidige Ruimte voor Ruimte regeling laten opnemen en misschien het aan de gemeenten over laten met evaluatie achteraf en eventueel het beleid daarop aanpassen.

- Hoe staat u als belangenvertegenwoordiger tegenover de nieuwe regeling?

De nieuwe regeling laat geen maatwerk toe.

- Ziet u nog andere oplossingen voor leegstaande bebouwing?

Een soort regeling die hier en daar al wordt gehanteerd om de bebouwing terug te brengen naar ongeveer 300 m² als de bestemming naar wonen gaat en dan meer ruimte geven in de bestemmingsplannen. Dat kan door bijvoorbeeld ZZP'ers in de bouw opslag te laten realiseren, of meubelmakerij toestaan, of een vorm van detailhandel toestaan die gelijk is aan bijvoorbeeld de vervoersbewegingen van het VAB-beleid. Zo kan je het buitengebied levendig houden.

1. Interview verslag – Anoniem

28 mei 2019

Introductie over mijn scriptie gegeven. Uitgelegd dat ik onderzoek doe naar wat de mogelijkheden zijn met agrarische bebouwing die overeenkomstig haar bestemming haar functie verliest met de nieuwe Omgevingswet in 2021 in de provincie Noord-Holland. De Ruimte voor Ruimte regeling gaat verdwijnen met de nieuwe Omgevingswet en artikel 5.c en artikel 17 blijven.

- Mag ik vragen waarom u bent gestopt als agrariër?

Ik had geen opvolger, de bedrijfsgebouwen en glasopstanden waren verouderd en ik ging richting mijn pensioengerechtigde leeftijd.

- Wat was voor u de reden om te kiezen voor de Ruimte voor Ruimte regeling?

De bedrijfsgebouwen waren verouderd en ik zag geen andere mogelijkheid met de gebouwen. Ik wilde graag nog wel in de woning blijven wonen maar niet dat de gebouwen nog verder in verval raakten of helemaal leeg kwamen te staan.

- Wat vond u van de procedure?

Het was een lange procedure maar dankzij begeleiding van H3 Landelijk Vastgoed was het een prima procedure.

- Ziet/zag u nog andere oplossingen voor (uw) leegstaande agrarische bebouwing?

Het bedrijf verkopen, dan zou het weinig waarde hebben. De stallen waren sloopprijs, andere functie zou lastig zijn om invulling aan te geven.

- Hoe kijkt u tegen de nieuwe regeling aan in de nieuwe Omgevingswet?

Ik ben blij dat ik nog van de Ruimte voor Ruimte regeling gebruik heb kunnen maken en zou eigenlijk niet weten wat ik met de nieuwe Omgevingswet had gedaan. Een tweede burgerwoning ervoor terug had qua sloopkosten niet uit gekund. Ik had drie compensatiewoningen nodig om de kosten te dekken.

Bijlage V – Aantal woningen

Adres	Type aanvraag	Bestaande functie	Herbouw (saneringslocatie/ uitwijklocatie)	m ² sloop ²⁸	m ² nieuwbouw + aantal woningen
Rijperweg 44a	beëindiging	tuinbouw	saneringslocatie	1.337 m² (537 m ² schuren, 800 m ² overige verharding)	max 300 m² voor hoofdegebouw en bijgebouwen
Groet 1-3	beëindiging	2 glastuinbouw-bedrijven	saneringslocatie	11.063 m² (Groet 1: 5200 m ² glas, 372 m ² bedr.ge bouw, 112 m ² verharding. Groet 3: 4.897 m ² glas, 192 m ² bedrijfsgebouw, 390 m ² verharding).	1.350 m² (per woning max 225 m ² (max. 6 woningen))
Slimdijk 18	beëindiging	glastuinbouw	saneringslocatie	1.500 m²	2 woningen (stolp wordt gehandhaafd)
Korte Ruigeweg 14	beëindiging	bollenteelt	saneringslocatie	1.000 m²	350 m² (2 x 175 m ² (2 woningen))
Lutkedijk 14	verplaatsing	glastuinbouw	saneringslocatie	12.500 m² (7800 m ² kas, 3.200 m ² kas, 1.500 m ² waterbassin)	690 m² (3 x 230 m ² (3 woningen))
Burchtweg 9	beëindiging	melkveehouderij	saneringslocatie	3.200 m² (1.300 m ² bedrijfsbebouwing en 1.900 m ² verharding).	450 m² (2 x 225 m ² woningen)
Stroerweg 40-42	beëindiging	varkenshouderij	saneringslocatie	1.225 m² (875 m ² agrarische bebouwing, 350 m ² verharding (mestplaten))	170 m² (120 m ² woning, 50 m ² garage)
Floralaan 2	beëindiging	glastuinbouw	saneringslocatie	2.314 m² (perceel 3 ha: 490 m ² loods, 310 m ² stallen water-opslagsilo's, 1.374 m ² kassen, 140 m ² schuur)	4.250 m² (bestaande stolp max 1.250, grote woning max 1.250, woningen 3 x 750 m ²)
Hoogegeest 28a	beëindiging	glastuinbouw	saneringslocatie	12.001 m²	4.089 m² 5 woningen (335 m ² , 775 m ² , 776 m ² , 1.128 m ² , 1.075 m ²)
Warder 81	verplaatsing (milieuhinder)	agrarische schuren	saneringslocatie	5.750 m² (2.550 m ² bebouwing, 3.200 m ² verharding)	1.200 m² (12 woningen: 1.200 m ² (plus 600 m ² pad en 600 overige verharding)
Grote Sloot 443	beëindiging	veehouderij	saneringslocatie	3.105 m² (800 m ² stal, opslag 605 m ² , schuur 200 m ² , verharding 1.500 m ²)	1.500 m² (2 x 750 m ² (2 woningen))
Brakeweg 22	beëindiging	gemengd agrarisch	saneringslocatie	1.849 m²	1 woning
Ganker 106	beëindiging	glastuinbouw	saneringslocatie	11.500 m²	brandweerkazerne + 1.800 m² (3 woningen van max 600 m ²)
Dorpstraat 39	beëindiging	rundveehouderij	Saneringlocatie	1.520 m² (bedrijfsbebouwing en sleufsilo en opslag-ruimte)	3.850 m² 850 m ² , 4 x 750 m ² (woningen)
Weereweg 124	beëindiging	melkveehouderij	Saneringslocatie	2.250 m² (bebouwing en verharding)	986 m² (436 m ² woning, 150 m ² schuur, 400 m ² verharding)

Tabel 5 Ruimte voor Ruimte aanvragen