



Artikel toegevoegd op woensdag 4 mei 2016

RUIMTELIJKE ORDENING

Wat met overtollige bebouwing in het buitengebied?

Door de schaalvergroting zijn steeds meer (boeren)bedrijven in het buitengebied opgehouden te bestaan. Deze voormalige bedrijfspanden staan vaak leeg omdat het lastig is een alternatieve functie te vinden. Hoe kan dit worden opgelost?

Leegstand in het buitengebied. Voormalige (agrarische) bedrijfspanden zijn vaak nog steeds zichtbaar in het landschap. Het is lastig om voor deze bebouwing een alternatieve functie te vinden die ook planologisch en milieuhygiënisch inpasbaar is. Bovendien is leegstand vaak goedkoper dan sloop. Hoe kan dit opgelost worden?

Ruimte voor Ruimte-regeling

Beloningssysteem. Om iets aan deze situatie te veranderen, heeft het rijk enkele jaren geleden de Ruimte voor Ruimte-regeling (RvR-regeling) geïntroduceerd. Deze regeling, ook wel 'rood-voor-rood' genoemd, werkt met een beloningssysteem: overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor mag onder voorwaarden een woning worden gebouwd. Het doel is om met een gesloten beurs te zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Verschillende RvR-regelingen

De nationale regeling is door verschillende provincies en gemeenten nader uitgewerkt. Hierdoor is er veel verschil tussen RvR-regelingen onderling.

Minimale inzet. Enerzijds gaat het om verschillen in de minimale inzet, bijvoorbeeld een minimumoppervlakte te slopen bebouwing of het slopen van een bepaalde oppervlakte aan stallen in combinatie met het saneren van fosfaatrechten in het geval van intensieve veehouderij.

Beloning. Anderzijds kan het gaan om verschillen in de beloning. Levert de sloop van bebouwing een bouwtitel voor een woning of bouwmogelijkheden voor andere bebouwing op? En wat is de verdeelsleutel tussen de inzet en de beloning?

Randvoorwaarden. Ten slotte zit er veel verschil in de andere randvoorwaarden. In sommige gemeenten mag de verkregen bouwtitel alleen op de slooplocatie of daarvoor aangewezen plekken binnen de gemeente gerealiseerd worden. Andere gemeenten stellen enkel voorwaarden aan de (landschappelijke) inpassing van de te realiseren bebouwing en zijn niet zo gehecht aan de locatie.

Ontwikkelingsmaatschappijen

Opkoop bouwtitels. In verschillende delen van het land zijn ontwikkelingsmaatschappijen actief die agrariërs hebben geholpen met de RvR-regeling. Daarbij zijn de stallen gesloopt en zijn de hiermee verkregen bouwtitels opgekocht door deze ontwikkelaars. Dit heeft geresulteerd in een groot aanbod aan RvR-bouwtitels die nog niet verkocht zijn.

Zelf ontwikkelen

Hoe pakt u dat aan? Zeker in gemeenten waar de woningbouw vastzit vanwege regionale afspraken over woningaantallen, kan het lonend zijn om *zelf* 'ontwikkelaar te spelen'.

U zoekt contact met een stoppende agrariër en maakt afspraken om de bedrijfsbebouwing te slopen. U deelt de sloopkosten en in ruil daarvoor krijgt u beiden een bouwtitel. Veel gemeenten staan hier niet onwelwillend tegenover, met name als hiermee 'knelpunten' worden opgelost. Denk bijvoorbeeld aan het saneren van een veehouderij dichtbij woningen of grote oppervlaktes aan vervallen tuinbouwkassen. Met de gemeente maakt u afspraken hoe groot het 'wisselgeld' moet zijn en over de locatie en de invulling van de bouwtitel.

Tip. Veel gemeenten hebben bonusregelingen in hun recente bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Door de sloop van voormalige agrarische bebouwing kan soms 'wisselgeld' worden verkregen om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen. Het gaat echter om maatwerk waarbij het wisselgeld richting de gemeente voldoende moet zijn om tot een goede deal te kunnen komen.