
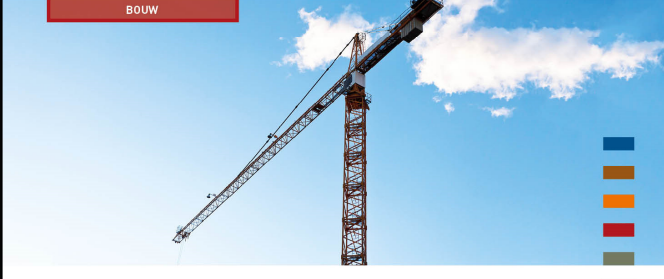



## HERBESTEMMEN BIEDT KANSEN

26 mei 2021





BOUW

## WELKOM!

- Toelichting op de problematiek rond herbestemming
- Herbestemmingsmogelijkheden
- Proces tot herbestemming





## HOEVEEL LEEGSTAANDE BEBOUWING IS ER?

Uit het rapport Landelijk Gebied en leegstand van de WUR uit 2016:

*Totale oppervlakte aan agrarische bebouwing in Nederland: 122 miljoen m<sup>2</sup> (peiljaar 2012)*

*Ruim 50% daarvan staat in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel.*

*Tussen 2000-2012 zijn 22.000 bedrijven gestopt, daarmee kwam in totaal 21 miljoen m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij, met gemiddeld 820 m<sup>2</sup> woon- en bedrijfsgebouwen per locatie.*

*Tot 2030 zullen naar verwachting ongeveer 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Daarmee komt nog eens 40 miljoen m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij. Het gaat dan om gemiddeld 1.650 m<sup>2</sup> per locatie aan woon- en bedrijfsgebouwen.*


*De verwachting is dat momenteel (nb: 2016) circa 11 miljoen m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen leegstaat of beperkt in gebruik is en dus geen toekomstbestendige functie heeft. Tot aan 2030 is de prognose dat daarbovenop nog eens 16 miljoen m<sup>2</sup> leeg komt te staan.*

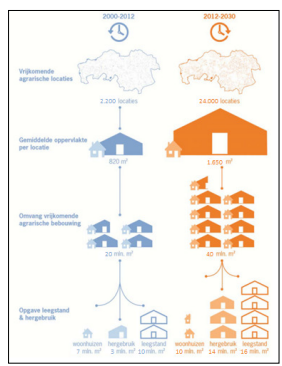
Deze cijfers zijn dus van vóór de stikstofcrisis en van vóór de aankondiging van de saneringsregeling varkenshouderij en opkoopregeling piekbelasters. Ongetwijfeld heeft dit ook nog impact op het aantal agrarische bedrijven dat stopt of gaat stoppen.






## HOEVEEL LEEGSTAANDE AGRARISCHE BEBOUWING IS ER?







## WELKE PROBLEMATIEK ONTSTAAT ER?



Verwaarlozing erven en verloedering van het landschap  
*(Karakteristieke) bebouwing raakt in verval*

Sociaal en financieel leed  
*Overcapaciteit werkt prijsdrukkend, ondernemer houdt restschuld bij staking, met name bij intensieve veehouderij*

Afname vitaliteit plattelandseconomie  
*Werkgelegenheid neemt af*

Risico's volksgezondheid en veiligheid  
*Verweerde asbesthoudende daken*

Criminele of andere ongewenste vormen van hergebruik  
*Druglabs, wietkwekerijen etc.*



## WELKE OPLOSSINGEN ZIJN ER?



Herbestemming kan geen oplossing bieden voor alle leegkomende m<sup>2</sup>, sloop is onvermijdelijk.

Sloop moet een serieuze en financieel aantrekkelijke optie zijn voor de eigenaar. Deze wil of kan de sloop vaak niet zelf financieren. Verhandelbare sloop- en bouwrechten zoals Ruimte voor Ruimte (Brabant), Rood-voor-Rood (Overijssel en Gelderland), sloopbanken en stalderingsregeling zijn hiervoor middelen.

Als herbestemming mogelijk is, dan is het lastig om de businesscase sluitend te krijgen, dus om voldoende inkomen voor de ondernemer te genereren.

### Waar krijgt de ondernemer mee te maken:

Proces: ondernemerskeuzes, gemeentelijke en provinciale wet- en regelgeving, omgevingsdialoog, kostenaspect. Vaak langdurige processen met veel onzekerheden en kosten voor de ondernemer.

Kosten: kosten voor adviezen, legeskosten, (tijdelijk) wegvallen van inkomen, fiscale gevolgen, sloop- of bouwkosten, terreininrichting, enz.



## WELKE SCENARIO'S ZIJN ER?



### (Gedeeltelijke) herbestemming bedrijfsgebouwen

*Sloop, herinrichting of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen.  
Afhankelijk van beoogd gebruik: woning omzetten naar burger-/plattelandswoning.*

Voorbeelden:  
Deels stallen slopen, deels ombouwen naar groepsaccommodatie/zorgboerderij.  
Herinrichten van stallen voor statische opslag.  
Stallen slopen, achterhuis ombouwen naar 2<sup>e</sup> woning.

### Herbestemming naar woonlocatie

*Sloop van alle bedrijfsgebouwen, omzetting bedrijfswoning naar burger-/plattelandswoning, eventueel met ontwikkeling bouw kavels/woningbouw.*

Voorbeelden:  
Slopen stallen, bedrijfswoning bestemmen als burger-/plattelandswoning.  
Slopen stallen, op vrijgekomen plek RvR-kavels realiseren.

En dan uiteraard nog veel denkbare combinaties van bovenstaande scenario's!



## HERBESTEMMING NAAR NIET-AGRARISCHE BEDRIJFVIGHEID



Opties:


Agrarische bedrijfslocatie herbestemmen naar agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf.

*Dit betreffen onder andere loonwerkbedrijven, KI stations, mesttransport- en handelsbedrijven, hondenfokkerij.*

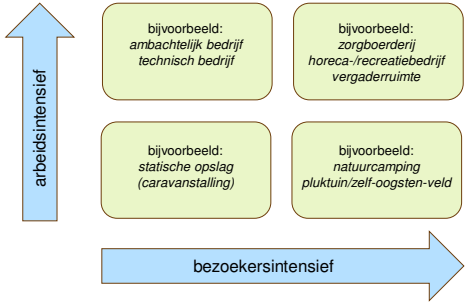
Agrarische bedrijfslocatie herbestemmen naar niet-agrarische bedrijvigheid

*Dit omvat alle activiteiten die niet agrarisch zijn en geen agrarisch technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf. Zorg, recreatie, statische opslag, bedrijfsverzamelgebouwen, paardenpension, etc. Grote verschillen in beleid tussen gemeenten. Sloop van overtollige bedrijfsgebouwen is altijd een voorwaarde.*



**OPLOSSINGSRICHTINGEN BIJ HERBESTEMMING GEBOUWEN** 

**Mogelijke bedrijfstypen:**



bijvoorbeld: ambachtelijk bedrijf  
 technisch bedrijf


bijvoorbeld: zorgboerderij  
 horeca-/recreatiebedrijf  
 vergaderruimte


bijvoorbeld: statische opslag  
 (caravanstalling)

bijvoorbeld: natuurcamping  
 pluktuin/zelf-oogsten-veld

arbeidsintensief

bezoekersintensief



**HERBESTEMMING NAAR WOONLOCATIE** 


Opties:


Bedrijfswoning herbestemmen naar burger- of plattelandswoning, al dan niet met splitsing in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing  
*Relatief eenvoudig traject, kosten zijn overzichtelijk, proces ook.*

Realisatie bouwkvavels Ruimte voor Ruimte.  
*Locatie moet voldoen aan alle voorwaarden, gemeenten hanteren verschillende beleidskaders, planologische procedure doorlopen, rechten + vergunningen inleveren.*


Realisatie woningbouw door een ontwikkelende partij.  
*Verkoop grond/locatie, risico naar koper. =*


Landgoedontwikkeling  
*Geen NSW, maar rood-voor-groen. Landgoed moet voor een deel opengesteld worden. In ruil voor natuurontwikkeling mogen er woontypes ontwikkeld worden in karakteristieke vorm.*




**KANSRIJKHEID HERBESTEMMING** 

- Ondernemerswensen en –capaciteiten
- Ligging van de locatie
- Beleidsruimte voor functieverandering
- Milieuruimte
- Maatschappelijk draagvlak
- Meervoudig ruimtegebruik



**ROUTE NAAR HERBESTEMMING** 

- Voorbereiding
- Informeel vooroverleg met gemeente
- Indienen principeverzoek
- Uitwerking van het plan
- Procedure herbestemming



## VOORBEREIDING



Digitaal raadplegen van diverse bronnen:

- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

...maar ook...

- <https://kadastralekaart.com/>
- <https://bagviewer.kadaster.nl/>
- etc....

De beleidsstukken van de gemeentes zijn allen in te zien via ruimtelijkeplannen of via de gemeentelijke websites. Op grond daarvan kan al een inschatting gemaakt worden van de haalbaarheid van de plannen.



## PRAATPLAAT



- Krijg duidelijk voor ogen waar de ondernemer naar toe wil en onderzoek wat bij hem/haar als persoon past. Dus niet "doe maar een caravanstalling", maar "de agrarische functie van het bedrijf omzetten naar een caravanstelling omdat ....",
- Vervolgens het initiatief uitwerken in een praatplaat.



## INFORMEEL VOOROVERLEG



- Ga actief met de gemeente in gesprek. Presenteer een globaal plan op basis waarvan de gemeente gaat meedenken in kansen en mogelijkheden. Bespreek 'waarom', 'wat' en 'haalbaarheid'. Door samen invulling aan het plan te geven, ontstaat een gedragen en doordacht plan.
- Zijn 'waarom' en 'wat' voor beide partijen duidelijk en het plan lijkt haalbaar, ga dan samen verder over 'hoe' de transitie vorm kan krijgen.
- Opstarten van het formele traject van principeverzoek naar omgevingsvergunning en/of bestemmingsplan is de afronding.



## PRINCIPEVERZOEK



- Eerste formele stap
- Geen fatale termijn voor behandeling
- Legeskosten
- "Het college is in principe bereid om medewerking te verlenen aan..."



## PROCEDURE HERBESTEMMING



- Wijzigingsplan => bevoegdheid college van B&W
- Bestemmingsplan => bevoegdheid bij gemeenteraad
- Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan => bevoegdheid bij college van B&W, VVGB door gemeenteraad



## UITWERKEN PLAN



Groot aantal thema's:

- Landschappelijke inpassing
- Beleid
- Milieu: Milieuzonering, Geur, Geluid, Luchtkwaliteit, Volksgezondheid, Externe veiligheid, Bodem, Voortoets MER
- Ecologie: Gebiedsbescherming, soortenbescherming, NNB, WAV, houtopstanden
- Archeologie en cultuurhistorie
- Verkeer en parkeren
- Water



## KOSTEN HERBESTEMMING



- Anterieure overeenkomst
- Planschade
- Landschapsinvesteringsregeling
- Legeskosten
- Extra bijdragen
- Advieskosten



## WAT NIET VERGETEN MOET WORDEN!



- Milieuvergunning / NBWvergunning
  - *Stikstofrechten zijn verhandelbaar. Deze kunnen verkocht worden voor externe saldering zolang de vergunning nog aanwezig is en de dierverblijven nog aanwezig zijn.*
- Bedrijfseconomisch perspectief en fiscaliteiten
- Herwaardering van de locatie



**CASUS: RVR ONTWIKKELING**


DLV  
ADVIES  
& RESULTAAT



DLV

**CASUS: RECREATIEONTWIKKELING**


DLV  
ADVIES  
& RESULTAAT



DLV

**CASUS: KLEINSCHALIGE GEBIEDSONTWIKKELING**

DLV  
ADVIES  
& RESULTAAT



DLV

**VRAGEN ?**

DLV  
ADVIES  
& RESULTAAT



DLV