

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Actualisatie (2.0) beleid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)
Zaaknummer	:	1228068
Portefeuillehouder	:	Wethouders Jan Lock en Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Rens Verberkt & Sjoerd Raemaekers

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Aan het op 23 januari 2024 vastgestelde actuele VAB-beleid toe te voegen dat overige bebouwing (kuilplaten, sleufsilo's, torensilo's, mestkelders, overige legale bebouwing geen gebouw zijnde en overige gestorte verharding binnen het agrarisch bouwvlak) voor 20% meetelt aan sloopmeters én dat 'sloopbank' wordt gewijzigd in 'sloopregister';
2. De onder beslispoint 1 vermelde toevoegingen met terugwerkende kracht vanaf 23 januari 2024 in werking te laten treden.

Inleiding

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden het eerste beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) van de gemeente vastgesteld. De essentie van dit beleid is de vitalisering van het buitengebied te stimuleren en dan specifiek gericht op de ruilverkavelingslinten. Het gaat daarbij om het behouden en versterken van de karakteristieken van het landschap, de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Molenlandse buitengebied. Hierin staat de ontwikkelruimte voor VAB's centraal. Een vitaal buitengebied betekent ook dat er randvoorwaarden aan de (landschappelijke) kwaliteitsverbetering worden gesteld. De uitgangspunten van het eerste VAB-beleid gelden nu enkel voor de ruilverkavelingslinten.

Het VAB-beleid is geactualiseerd en op 24 januari 2024 door uw raad vastgesteld. Uw raad is gevraagd om de uitgangspunten vast te stellen wat de basis is om tot uitvoering over te gaan. Hierbij is het amendement ingediend door uw raad meegenomen in het VAB-beleid.

Tijdens het opzetten van de uitvoering door het college is de constatering gedaan dat een kleine toevoeging aan het beleid helpend is. Uw raad wordt met dit voorstel gevraagd om op dit punt toe te voegen aan het VAB-beleid en daarmee een geactualiseerd VAB-beleid 2024 vast te stellen. Het college kan dan de laatste hand leggen aan de uitvoering van de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling, een sloopregister en een VAB loket.

Eerdere besluiten

- Op 24 maart 2020 heeft uw raad de nota 'VAB-beleid, beleid vrijkomende agrarische bebouwing aan ruilverkavelingslinten' vastgesteld.
- Op 11 oktober 2022 is er een beeldvormende bijeenkomst van de gemeenteraad geweest. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over een verdere uitwerking en verdieping van het VAB-beleid.
- Op 19 september 2023 besloot uw raad het college de opdracht te geven om het Molenwaards Kookboek en de Omgevingsvisie Giessenlanden te actualiseren tot een nieuw document.
- Op 24 januari 2024 heeft uw raad het geactualiseerd VAB-beleid vastgesteld en hierbij een amendement aangenomen.

Beoogd effect

Met de actualisatie van het beleid is het VAB-beleid verbreed naar alle linten. Daarnaast zijn er een aantal onderwerpen verder uitgewerkt en heeft er een verdiepingsslag plaatsgevonden. Om leegstaand en verpaupering te voorkomen wordt het slopen van agrarische opstallen eenvoudiger gemaakt. Met inbegrip van overige bebouwing

Argumenten

1.1 We nemen overige bebouwing ook mee in de sloopmeters

In het voorgaand beleid werd nog niet gedefinieerd waar de sloopmeters uit kunnen bestaan. In de voorliggende versie spreken we van bebouwing en overige bebouwing. Onder bebouwing verstaan we agrarische opstallen, zoals loodsen, schuren en stallen. De sloop van deze meters bebouwing kwam in het huidige beleid ter sprake.

Echter, op het erf is vaak meer overige bebouwing aanwezig dan enkel agrarische opstallen. Wanneer deze overige bebouwing gesloopt wordt levert dit ruimtelijke kwaliteit op. De kwaliteitswinst van het slopen van overige bebouwing is lager. Daarom wordt voorgesteld deze bebouwing voor 20% mee te nemen in de regeling. Onder de overige bebouwing verstaan we kuilplaten, sleuvsilo's, torensilo's, mestkelders, overige legale bebouwing geen gebouw zijnde en overige gestorte verharding binnen het agrarisch bouwvlak.

1.2 Kosten voor sloop worden (deels) gecompenseerd

Wanneer overige bebouwing wordt gesloopt brengt dit, naast een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, kosten met zich mee voor een initiatiefnemer. Om hier deels aan tegemoet gekomen wordt initiatiefnemers voor een percentage van de sloop tegemoetgekomen in nieuw te bouwen meters.

1.3 Het advies van het gebiedsplatform wordt meegenomen

Bij de actualisatie van het VAB-beleid is het gebiedsplatform meegenomen. Zij hebben zich in een reactie gebogen over de uitvoering van het beleid. Een van de punten was dat het helpend is om kuilplaten, sleuvsilo's, torensilo's, mestkelders mee te nemen in de sloopregeling. Dit punt ligt op het snijpunt van uitvoering en kaderstelling, hierom wordt uw raad gevraagd om een besluit.

Kanttekening

1.1 Geen helder kader voor het inzetten van agrarische sloopmeters voor bedrijvigheid

In het voorstel en in het beleid zijn geen heldere kaders opgenomen voor het inzetten van agrarische sloopmeters voor het realiseren van bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden. Hierbij zou het mogelijk gemaakt kunnen worden om agrarisch landschap en bedrijvigheid tegen elkaar uit te wisselen en uiteindelijk zonder kwaliteitsverlies bedrijfsmatige bebouwing toe te voegen.

Gezien dit nog verder uitgewerkt dient te worden en besproken dient te worden met de provincie zijn deze kaders niet meegenomen in dit voorstel of in het geactualiseerde VAB-beleid. In de gesprekken met de provincie zetten we in op het slopen van 1000m² van agrarische bebouwing en daarmee het toevoegen van 1000m² aan bedrijvigheid. We komen met een definitief voorstel naar uw raad op het moment dat er duidelijkheid is.

Nadere uitleg bij de kosten

Met deze beperkte wijziging zijn geen extra kosten gemoeid.

Communicatie

Het geactualiseerde VAB-beleid inclusief de uitgewerkte onderdelen zullen helder worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website en de lokale media. De vaststelling van het besluit zal via de wettelijk voorgeschreven kanalen worden gecommuniceerd.

Vervolgstappen

De ruimte-voor-ruimte regeling, een sloopregister en een VAB loket worden definitief ingericht.

Bijlagen

De volgende bijlage maken onderdeel uit van dit voorstel:



1. Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) _ geactualiseerde versie 2.0 _ wijzigingen bijhouden
2. Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) _ geactualiseerde versie 2.0



Raadsbesluit

Onderwerp : Actualisatie beleid vrijkomende agrarische
bebouwing (VAB)
Zaaknummer : 1228068
Portefeuillehouder : Wethouders Arco Bikker en Jan Lock

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Aan het op 23 januari 2024 vastgestelde actuele VAB-beleid toe te voegen dat overige bebouwing (kuilplaten, sleufsilos, torensilos, mestkelders, overige legale bebouwing geen gebouw zijnde en overige gestorte verharding binnen het agrarisch bouwvlak) voor 20% meetelt aan sloopmeters én dat 'sloopbank' wordt gewijzigd in 'sloopregister';
2. De onder beslispoint 1 vermelde toevoegingen met terugwerkende kracht vanaf 23 januari 2024 in werking te laten treden.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 18 februari 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

