

Aanvulling notitie Wonen landelijk gebied

Te besluiten om:

1. De op 28 september 2023 vastgestelde notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' aan te vullen met een uitzondering op voorwaarde 7 bij functieverandering, inhoudende:
'Voor bedrijven die deelnemen aan een beëindigingsregeling vanwege de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden, hun bedrijfsvoering volledig beëindigen en alle bedrijfsbebouwing volledig verwijderen, kan op verzoek in afwijking van artikel 7a een bouwmogelijkheid voor één woning van maximaal 750 m3 worden toegekend. Mocht blijken dat de vergoeding vanuit deze Rijks- of provinciale regeling en deze toegekende bouwmogelijkheid niet voldoende is om de resterende kosten te dekken, dan kan één of meerdere aanvullende woningen daarvoor nog uitkomst bieden. De resterende, niet gecompenseerde kosten moeten met een financiële onderbouwing inzichtelijk worden gemaakt. Voor de kostendekkende woningen blijven de regels voor functieverandering overeenkomstig van toepassing.'
2. De bestaande voorwaarde 7 bij functieverandering in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' als lid 7a op te nemen en de voorgaande aanvullende voorwaarde als lid 7b.

Inleiding

Op 28 september 2023 hebt u een nieuwe versie van de notitie "Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem" vastgesteld. De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus) is de aanleiding om ons beleid aan te passen. Vanwege 'voorwaarde 7' in dit beleid kan de gemeente veelal geen flankerend beleid toepassen. Daar waar grote bijdragen kunnen worden geleverd aan het verminderen van de stikstofdepositie, is dat maatschappelijk gezien wenselijk. Door de aanpassing van deze notitie geven wij vooraf deze helderheid en kan een stoppende veehouder een betere afweging maken.

Argumenten**1.1. De aangepaste regeling draagt bij aan een maatschappelijke opgave om de stikstofuitstoot te verminderen.**

Een aantal bedrijven binnen de gemeente Doetinchem heeft bij het Rijk en de provincie te kennen gegeven interesse te hebben voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus). Bedrijven die hiervoor in aanmerking komen, hebben een bedrijfsvoering met een grote stikstofuitstoot. Deze stikstofuitstoot leidt tot een hoge stikstofdepositie op Natura 2000-gebied De Veluwe. Om die redenen kunnen zij zich aanmelden voor de LBV-plus. De LBV-plus blijkt in de praktijk niet altijd aan te sluiten op de bedrijfssituatie. De regeling vergoedt alleen de sloop van dierenverblijven. Andere bebouwing als werktuigenbergingen, silo's en verhardingen valt niet onder de regeling. Het leidt ertoe dat bedrijven twifelen of ze wel of niet definitief gebruikmaken van de regeling. Voor zij een definitieve aanvraag indienen, onderzoeken deze veehouders de haalbaarheid. Gelet op de impact die de stikstofuitstoot heeft, is het wenselijk dat meer bedrijven hun bedrijfsvoering staken. Een verruiming van ons beleid kan daarin ondersteunend zijn.

Doetinchem, 20 maart 2024

1.2. De aanpassing verlaagt de drempel van de keuze om het agrarische bedrijf te staken.

De notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem (hierna: de notitie) is gericht op het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het slopen van de bebouwing draagt bij aan het 'ontstienen' van ons landelijk gebied. Daarbij is er ook sprake van milieuwinst en vermindering van risico's op verpaupering en ondermijning. De notitie is niet gericht op het lucratief maken van het beëindigen van agrarische bedrijven. Het ondersteunt de veehouder om de gebouwen van het erf te verwijderen.

De notitie is er dan ook op gericht dat stapeling van verschillende regelingen wordt voorkomen. Daarom is als onderdeel van het functieveranderingsbeleid voorwaarde 7 opgenomen; *"Als op basis van een Rijks- of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten, dan moet worden aangetoond dat de realisatie van één of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen."*

Deze voorwaarde lijkt nu een belemmering op te leveren, waardoor bedrijven niet hun bedrijfsvoering willen of niet kunnen staken. De aanpassing van de notitie is erop gericht dat minder veehouders afhaken vanwege financiële overwegingen, voortvloeiend uit het beleid van onze gemeente. Met het toekennen van één extra woning aan het voormalige agrarische perceel ontstaat er meer financiële ruimte. Hoe dan ook, het blijft een vrije keuze om hier wel of geen gebruik van te maken.

1.3. De veehouder kan om één extra woning verzoeken als compensatie voor de beëindiging van het agrarische bedrijf.

In de omgeving van een veehouderij die zijn bedrijfsvoering staakt en gebouwen sloopt, is sprake van een milieuwinst en winst in ruimtelijke kwaliteit. Naast dat de stikstofuitstoot wordt gereduceerd, is er ook sprake van verminderde geuremissie, fijnstof, geluidsproductie en verkeersbewegingen. Daarnaast vindt er ontstening op de betreffende erven plaats.

De veehouder ontvangt een vergoeding voor het definitief staken van zijn veehouderijbedrijf, vanwege de verminderde stikstofuitstoot vanuit het Rijk. Mocht de veehouder zijn bedrijf in zijn geheel staken, dan kan hij verzoeken om een bouwmogelijkheid voor een extra woning. Dit ter compensatie voor de geleverde milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst. De bestaande bedrijfswoning(en) krijgen daarbij, conform het bestaand beleid, een woonbestemming.

1.4. Ook buurgemeenten passen flankerend beleid toe.

De gemeente Doetinchem heeft met de eerdergenoemde voorwaarde 7 een voorwaarde in haar beleid opgenomen die het toepassen van flankerend beleid belemmert. Provincie Gelderland schat in dat het overgrote deel van de gemeenten de combinatie van regelingen wel toepast. Om aan te sluiten bij die mogelijkheden en verwachting kan er met het voorgestelde, verruimde beleid bij volledige staking ook in de gemeente Doetinchem een woning worden toegevoegd.

1.5. Er kan met behulp van verruimde voorwaarde 7 nog aanvullende woningbouw mogelijk zijn.

Mocht de veehouder kunnen onderbouwen dat de financiële vergoeding uit de Rijks- en/of provinciale regelingen onvoldoende is, inclusief de waarde van de toegekende eerste extra woning, dan kan verzocht worden om aanvullend extra woningen te mogen realiseren om de tekorten te compenseren. Daarbij geldt het maximum zoals in de tabel van voorwaarde 4 van deze regeling is opgenomen. In de financiële onderbouwing moet men aantonen dat al deze vergoedingen onvoldoende zijn om de sloop, ofwel de ontmanteling van het erf, te bekostigen. Daarbij moeten ontmantelingskosten worden uitgelegd in ruime zin. Ook bijvoorbeeld mestputten uitzuigen en reinigen, asbestsanering, (bodem)onderzoeken, bodemsanering, verwijderen erfverharding, aanvullen grond, egaliseren en inzaaien, ruimtelijke procedurekosten en leges valt onder de noemer van sloopkosten.

Doetinchem, 20 maart 2024

Het betreft dus alle (ruimtelijke) kosten om het terrein weer gebruiksklaar op te leveren. Wat niet als kosten kunnen worden opgevoerd zijn bijvoorbeeld de aflossingen van financieringen, een inkomensvoorziening en het voldoen van een eventuele belastingclaim.

Ter aanvulling. Deze financiële onderbouwing is niet noodzakelijk voor de eerste woning. Dit is immers de compensatie voor de ruimtelijke kwaliteitswinst van het staken van het bedrijf.

Tevens wordt hiermee vooraf enige zekerheid gegeven en zijn er minder administratieve handelingen voor de veehouder en de gemeente.

2.1. Voor de leesbaarheid is het duidelijker om te werken met twee afzonderlijke artikelen.

Het bestaande artikel wordt ongewijzigd als artikel 7a opgenomen en het nieuwe artikel is een uitzondering op de hoofdregel. Daarmee wordt deze als artikel 7b in de notitie Wonen landelijk Gebied gemeente Doetinchem opgenomen.

Financiën

Voorliggend voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen

1.1. Krijgen we dan niet meer woningen in het landelijk gebied?

Als deze bedrijven hun gebouwen zouden slopen, zonder gebruik te maken van de LBV-plus regeling, dan zouden ze veelal nog meer woningen kunnen bouwen. De bedrijven die in onze gemeente onder de LBV-plus vallen, hebben veel bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat vaak drie of vier woningen op deze veehouderijlocaties kunnen worden toegevoegd. Met de stapeling van regelingen is dit beperkt tot één woning.

1.2. Leidt dit niet tot staatssteun?

Deze vraag is onder meer vanuit de Foodvalley met de juristen van het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit (LNV), provincie en gemeente onderzocht. Kortweg komt het erop neer dat alle betrokken juristen gezamenlijk tot de conclusie zijn gekomen dat er geen sprake is van cumulatie van staatssteun, omdat de twee regelingen/instrumenten een verschillend doel hebben. De LBV-plus regeling is inzet van overheidsmiddelen en het functieveranderingsbeleid een bevoegdheid. Daarnaast is de sloop vanuit de LBV-plus regeling primair ingegeven vanuit de doelstelling om die veehouderij op de betreffende locatie definitief te beëindigen vanuit de stikstofdepositie. Het functieveranderingsbeleid kent primair een ruimtelijke motivatie (tegenaan van verrommeling en behoud van een vitaal buitengebied) én biedt ontwikkelruimte voor nieuwe functies op het erf passend bij de ruimtelijke kwaliteit.

Vervolg

Na verwerking van de voorwaarde in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vervangen wij de notitie op de website en op officiële bekendmakingen.nl. Daarmee is de aangepaste notitie voor iedereen te raadplegen.

Bijlage

1. Gewijzigde tekst artikel 7.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Aanvulling notitie Wonen landelijk gebied;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De op 28 september 2023 vastgestelde notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' aan te vullen met een uitzondering op voorwaarde 7 bij functieverandering, inhoudende:
'Voor bedrijven die deelnemen aan een beëindigingsregeling vanwege de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden, hun bedrijfsvoering volledig beëindigen en alle bedrijfsbebouwing volledig verwijderen, kan op verzoek in afwijking van artikel 7a een bouwmogelijkheid voor één woning van maximaal 750 m³ worden toegekend. Mocht blijken dat de vergoeding vanuit deze Rijks- of provinciale regeling en deze toegekende bouwmogelijkheid niet voldoende is om de resterende kosten te dekken, dan kan één of meerdere aanvullende woningen daarvoor nog uitkomst bieden. De resterende, niet gecompenseerde kosten moeten met een financiële onderbouwing inzichtelijk worden gemaakt. Voor de kostendekkende woningen blijven de regels voor functieverandering overeenkomstig van toepassing.'
2. De bestaande voorwaarde 7 bij functieverandering in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' als lid 7a op te nemen en de voorgaande aanvullende voorwaarde als lid 7b.

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 maart 2024,

, griffier

, voorzitter