gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	238503
Raadsvergadering	:	**08-03-2022**
Onderwerp	:	**Beleidsregel Rood voor Rood**
Collegevergadering	:	11-01-2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. van der Neut
Steller	:	Rensink - Lansink, Inge, Team Opdrachtgeverschap B tel. : 0545250519

Te nemen besluit
1. De 'beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022' vaststellen.
2. De indieners van de zienswijzen informeren over het besluit en het standpunt van de gemeenteraad over hun zienswijzen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
In het collegeprogramma is de doelstelling opgenomen om ruimte te bieden voor herontwikkeling en sloop van oude schuren of stallen in het buitengebied. Vanuit deze doelstelling is in juni 2021 het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing door uw gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van het plan van aanpak is de uitwerking van een beleidsregel Rood voor Rood. Na vaststelling en bekendmaking van de beleidsregel Rood voor Rood kunnen aanvragen in behandeling worden genomen en is er een nieuw instrument om sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing te stimuleren.

Argumentatie
1.1 Vermindering van het risico op verpaupering, ondermijning en gezondheidsschade (asbest);
Het belangrijkste doel van het instrument Rood voor Rood is om de risico's op verpaupering, ondermijning en gezondheidsschade (asbest) sterk te verminderen. Dat doen we door de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing te stimuleren. Hieronder verstaan we vrijkomende agrarische bebouwing en overige leegstaand vastgoed in het buitengebied, zoals maatschappelijk vastgoed, veldschuren en niet agrarische bedrijfsbebouwing. Vervolgens kan op een locatie waar voldoende gesloopt wordt een nieuwe woning worden gerealiseerd, mits op dit erf al minimaal één woning aanwezig is. Dit kan een agrarisch erf zijn, maar bijvoorbeeld ook een niet-agrarische bedrijfslocatie waar al een woning aanwezig is.
1.2 Zichtbaar positieve ruimtelijke impact in de omgeving;
De Rood voor Rood regeling draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland, doordat vrijkomende (agrarische) bebouwing wordt gesloopt. Er zal minimaal 1000m² gesloopt moeten worden voor 1 woning, waarvan minimaal 600m² gesloopt moet worden op de locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Om een grotere ruimtelijke impact te bereiken worden aanvullende eisen gesteld. Naast een erfinrichtingsplan, zal er extra geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit, via bijvoorbeeld een investering in landschap en natuur, recreatie, cultuurhistorie en/of klimaatadaptatie. Dit gezamenlijk zorgt voor een zichtbaar positieve ruimtelijke impact op het erf en de omgeving.
1.3 Ruimte bieden voor de behoefte van inwoners om te wonen op het platteland;
Rood voor Rood helpt ook te voorzien in de woonbehoefte van meerdere doelgroepen. Er is behoefte aan wonen op het platteland, zowel van binnen als van buiten Berkelland. Dat gaat enerzijds om gezinnen en starters vanuit de gemeente die buiten het dorp willen wonen en anderzijds om vestigers die zoeken naar rust en ruimte. Voor wonen op het platteland door het

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

realiseren van nieuwe woningen, is op dit moment geen ruimte binnen het functieveranderingsbeleid of het algemeen gemeentelijke ruimtelijk beleid op basis van de structuurvisie ‘Berkelland 2025’. Door het vaststellen van de beleidsregel Rood voor Rood ontstaat deze ruimte wel. Om eigen inwoners een goede kans te geven op een woning, moet de aanvrager bij aanvang van de Rood voor Rood procedure de toekomstige bewoners mee laten tekenen.
1.4 Versterken van het groene karakter van het buitengebied;
Berkelland staat bekend om het coulissenlandschap met veel cultuurhistorische waarden; dit is ons visitekaartje. Dat willen we zo houden en versterken door extra in te zetten op natuur en landschap. Dit doen we door een extra investering te vragen in de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast doen we dit door alleen nieuwe woningen toe te staan op een bestaand erf waar al een (bedrijfs)woning aanwezig is. Zo voorkomen we dat via Rood voor Rood het buitengebied dichtslibt met nieuwe woningen op ‘nieuwe erven’.
1.5 Pilot voor innovatieve woonconcepten;
Innovatieve woonconcepten of woonconcepten waar behoefte is aan meerdere (kleinere) woonheden op een erf of in een gebouw vallen buiten de randvoorwaarden van de Rood voor Rood regeling. Omdat elk initiatief anders is en we geen volledig beeld hebben van de grote verscheidenheid aan innovatieve woonwensen willen we via een pilot onderzoeken op welke wijze we deze initiatieven de ruimte kunnen geven in Berkelland. De initiatieven moeten wel een bijdrage leveren aan de basisdoelstelling van de Rood voor Rood regeling; de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Daarnaast moet het initiatief een ‘plus’ opleveren voor de vitaliteit van het buitengebied, in de breedste zin van het woord. Om eigen inwoners een goede kans te geven op een woning en om de behoefte te kunnen toetsen, moet de locatie bekend zijn op het moment dat een initiatief wordt ingediend en moet het plan door alle initiatiefnemers worden ondertekend.
2.1. Zienswijzen
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er geen grote wijzigingen doorgevoerd. Wel is de beleidsregel op een aantal punten verduidelijkt. Het raadsbesluit wordt meegedeeld aan degenen die over het ontwerp van de beleidsregel Rood voor Rood een zienswijze hebben ingediend.

Kanttekeningen en risico’s
Capaciteit i.r.t. inwerkingtreding beleidsregel Rood voor Rood
Rood voor Rood is een nieuwe beleidsregel die ook veel werk in de uitvoering met zich mee brengt. Aanvragen die voortvloeien uit deze beleidsregel zullen boven op de huidige werkzaamheden liggen van onder meer planbegeleiders, RO-adviseurs en vergunningsverleners en vakspecialisten. Er is op dit moment geen capaciteit om de beleidsregel Rood voor Rood uit te voeren. Daarbij komt dat de aanvragen voor Rood voor Rood specifieke en arbeidsintensieve procedures zijn. Voordat de beleidsregel Rood voor Rood uitgevoerd kan worden, zal er daarom extra capaciteit geworven moeten worden.
In de huidige krappe arbeidsmarkt is het lastig om capaciteit te werven. Op basis van een inschatting van het aantal Rood voor Rood-aanvragen, is in beeld gebracht hoeveel capaciteit noodzakelijk is voor de uitvoering van de beleidsregel Rood voor Rood. We gaan uit van 20 concrete aanvragen per jaar (ingeschat op basis van informatie van een vergelijkbare buurtgemeente). De inschatting is dat hiervoor 3 fte nodig is. Dit betreft vooral capaciteit bij planbegeleiding, vergunningverlening en RO-advisering. De komende periode gaan we aan de slag om deze capaciteit te verwerven. De beleidsregel kan niet eerder in werking treden, dan dat de capaciteit beschikbaar is. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat de beleidsregel op 1 juni 2022 in werking kan treden.
Vaststelling door het college en uw gemeenteraad
Door de beleidsregel door zowel het college als uw gemeenteraad vast te stellen, kan zowel het college als uw gemeenteraad het beleid betrekken bij de besluitvorming over Rood voor Rood-projecten waarvoor het college of uw gemeenteraad bevoegd is. Deze projecten kunnen namelijk de vorm krijgen van omgevingsvergunningen (college bevoegd) of bestemmingsplanherzieningen (gemeenteraad bevoegd). Mocht uw gemeenteraad bij de vaststelling aanpassingen doorvoeren, zal het college de aangepaste beleidsregel opnieuw vaststellen.
Kwalitatief toetsen pilot innovatieve woonconcepten
In de pilot voor innovatieve woonconcepten werken we met een aantal basisvoorwaarden die vooral kwalitatief beschreven zijn. Zo hopen we de ruimte te bieden aan allerlei innovatieve

woonconcepten. Een andere wijze van werken is het veel meer dicht kaderen met regels. Dit zorgt voor zekerheid over de initiatieven die er gaan komen en vermindert het risico op wooninitiatieven die je niet zou willen, maar sluit mogelijk innovatieve initiatieven uit de samenleving juist uit.

Financiën
Voor de uitvoering van de beleidsregel Rood voor Rood schatten wij in dat 3 fte nodig is. Vooralsnog gaan we er vanuit dat de kosten hiervan gedekt kunnen worden uit de opbrengsten uit de leges. De kosten gaan daarbij voor de baten uit; eerst is ambtelijke inzet voor de behandeling van aanvragen voor Rood voor Rood nodig, de opbrengsten van de leges komen binnen op het moment dat de benodigde planologische en/of vergunningsprocedures lopen. We verwachten dat de kosten gedekt kunnen worden uit de legesopbrengsten. We zijn er hierbij vanuit gegaan dat er nieuwe medewerkers in loondienst komen. Mocht dit niet lukken en we moeten de benodigde capaciteit (deels) inhuren, dan zijn de kosten naar verwachting een stuk hoger. Dat betekent dat de kosten dan niet meer volledig gedekt kunnen worden uit de opbrengsten van de leges. Dit wordt duidelijk als we aan de slag gaan met het werven van capaciteit. Indien nodig komen we hierop bij u terug bij een moment uit de P&C-cyclus.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.

Communicatie
Het ontwerp van de beleidsregel Rood voor Rood heeft van 11 november tot en met 8 december 2021 ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt via een publicatie op www.officiëlebekendmakingen.nl, in BerkelBericht en op de website van gemeente Berkelland. In die periode zijn er 15 zienswijzen ingediend. De indieners zijn na vaststelling van de beleidsregel door het college hiervan op de hoogte gebracht. Ook van het besluit van uw raad worden ze op de hoogte gebracht.
De inwerkingtreding van de beleidsregel Rood voor Rood publiceren we in het Gemeenteblad. Ook informeren we onze inwoners door een artikel in BerkelBericht te publiceren.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het initiatief om te komen tot een beleidsregel Rood voor Rood ligt bij de gemeente. Vanuit o.a. gesprekken met de raad en met stakeholders, de keukentafelgesprekken, de kavelruilgesprekken en bijeenkomsten met de klankbordgroep kwam naar voren dat er behoefte is aan een Rood voor Rood regeling. Hierbij kwamen ook al een aantal ideeën naar voren waar een Rood voor Rood regeling aan moest voldoen. Deze zijn verwerkt in het 'Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing'. De beleidsregel Rood voor Rood is hier een uitwerking van. Voor de uitwerking van Rood voor Rood is input van regelingen van andere gemeenten opgehaald en is er een bijeenkomst met de gemeenteraad geweest in oktober 2021.
De gemeente is verantwoordelijk voor het behandelen van de aanvragen die na vaststelling van de regel binnen zullen komen.

Planning en evaluatie
Planning
De komende periode gaan we aan de slag om de benodigde extra capaciteit te werven. De beleidsregel kan niet eerder in werking treden, dan dat de capaciteit beschikbaar is. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat de beleidsregel op 1 juni 2022 in werking kan treden.
We publiceren het vaststellingsbesluit in het Gemeenteblad. Daags na bekendmaking op de website van www.officielebekendmakingen.nl treedt de beleidsregel in werking en kan dan als toetsingskader gebruikt worden. Daarnaast publiceren we het vaststellingsbesluit op de gemeentepagina BerkelBericht.
Monitoring en valuatie Rood voor Rood
Via de jaarlijkse notitie ‘Ruimte voor woningbouw per kern’ zal het verloop gemonitord worden. Na 1,5 jaar na de inwerkingtreding van de Rood voor Rood regeling gaan we de beleidsregel Rood voor Rood evalueren en kijken waar we eventueel moeten gaan bijstellen.

Alternatieven
Er zijn allerlei varianten van de beleidsregel Rood voor Rood mogelijk, dit zien we ook in andere gemeenten. We hebben gezocht naar een combinatie van voorwaarden die passend zijn voor Berkelland en die bijdragen aan de Berkellandse doelstellingen. Na gesprekken met inwoners,

organisaties en raad is er voor gekozen een beleidsregel Rood voor Rood op te stellen die voor inwoners laagdrempelig en eenvoudig is. Dit betekent dat een aantal alternatieven die in andere gemeenten zijn gebruikt niet in deze beleidsregel terecht zijn gekomen waaronder: een ingewikkelde financiële berekening voor de bijdrage voor extra ruimtelijke kwaliteit, aparte voorwaarden voor asbestdaken en de mogelijkheid tot bouwen aan randen van de kernen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 08-03-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-01-2022;

b e s l u i t :

1. De ‘beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022’ vaststellen.
2. De indieners van de zienswijzen informeren over het besluit en het standpunt van de gemeenteraad over hun zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 08-03-2022

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Beleidsregel Rood voor Rood

bijlage 1: beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022