

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit**

Zaaknr/Documentnr : 17Z03169/21.0035156
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 25 januari 2022

Voorstel

1. De ingebrachte zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Te besluiten dat de ingebrachte zienswijze niet leidt tot aanpassing van de beleidsnotitie;
3. De beleidsnotitie "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit" ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De komende jaren staat het buitengebied door verschillende trends en ontwikkelingen voor grote opgaven. Agrarische bedrijven ontwikkelen zich in verschillende richtingen; van opschaling naar nog grotere bedrijven tot het zoeken naar nieuwe functiecombinaties. Ook zal de komende jaren op grote schaal agrarische bebouwing vrijkomen, doordat bedrijven noodgedwongen moeten stoppen. Voor de gemeente Losser is de prognose dat in de periode tot 2030 een oppervlakte van 98.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomt. De gevolgen van leegstand voor de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en sociaal-economische kwaliteit van het buitengebied zijn groot. Daarom wordt vooral het faciliteren van sloop en in mindere mate herbestemming voor vrijgekomen agrarische bebouwing een grote opgave. Nieuwe en aangepaste beleidsinstrumenten zijn noodzakelijk om grootschalige leegstand tegen te gaan. Tevens zien we om ons heen dat omliggende gemeenten ook het beleid aanpassen c.q. actualiseren. Tegelijkertijd is de mogelijkheid aangegrepen om aanpalend beleid te actualiseren (Rood voor Rood en nieuwe landgoederen). Dit heeft geresulteerd in de beleidsnotitie "Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit".

Argumenten

- 1.1 *Ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze dient door bevoegd gezag (uw raad) te worden beoordeeld op grond van artikel 6.6. Algemene wet bestuursrecht*

Het ontwerp beleid heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

- 2.1 *De zienswijzennota bevat de afweging omtrent de inhoud van de ingekomen zienswijzen*

In de zienswijzennota, die een bijlage vormt bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het nieuwe beleid, is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De raad kan de zienswijzennota betrekken bij de afwegingen die gemaakt worden bij de vaststelling.

3.1 Passende beleidsinstrumenten zijn nodig om grootschalige sloop te faciliteren

De trend dat het aantal agrarische bedrijven nog steeds afneemt is niet nieuw. Echter uit onze analyse blijkt dat de toekomstige sloopopgave anders is, doordat type/aard en de omvang van vrijkomende, landschap ontsierende bebouwing anders is dan voorheen. Het gaat vaak om relatief grote stallen met asbesthoudende daken, die niet of nauwelijks geschikt zijn te maken voor andere functies. Daarbij komt dat de markt voor vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van hergebruik vrijwel is verzadigd. Het oppervlak aan vrijkomende agrarische bebouwing is dusdanig groot dat herbestemming maar voor een klein aantal erven een oplossing zal zijn. Sloop is dus de komende jaren de belangrijkste manier om leegstand op grote schaal te voorkomen.

3.2 Leegstand leidt tot verschillende vormen van problematiek

Leegstand van voormalige agrarische bebouwing kan leiden tot verwaarlozing van erven en verloedering van het landschap, sociaal en financieel leed, afnemende vitaliteit van de plattelandseconomie, risico's voor volksgezondheid en criminele of andere ongewenste vormen van hergebruik. Het is niet gezegd dat deze ongewenste problematiek in Losser ontstaat, maar het is wel gewenst om het risico op ontstaan ervan zoveel mogelijk te beperken.

3.3 Het huidige beleid sluit niet aan bij de toekomstige opgave(n)

Het belangrijkste beleidsinstrument om sloop van voormalige (landschap-ontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing te faciliteren, is op dit moment Rood voor rood. Samengevat voorziet het Rood voor rood beleid erin dat een (extra) woning op een voormalig agrarisch erf gerealiseerd mag worden ter financiering van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing. In sommige gevallen biedt Rood voor rood uitkomst voor een erftransitie, maar we ervaren dat het geen generieke oplossing is voor de toekomstige sloopopgave. Deze sloopopgave vraagt dat we breder kijken naar oplossingen, waarbij ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en maatwerk leidende principes zijn (zie ook argument 3.5).

3.4 We willen ontwikkelbehoefte verbinden met de sloopopgave

Zoals aangegeven onder 3.1. is de opgave met betrekking tot vrijkomende bebouwing primair een sloopopgave en in mindere mate een herbestemmingsopgave. Door het bieden van ontwikkelruimte (bijvoorbeeld de mogelijkheid een woning te bouwen of uit te breiden met een hoofdgebouw of bijgebouw) neemt de waarde van een erf toe. Die waardestijging wordt zo veel mogelijk ingezet om sloop van overbodige gebouwen te financieren. Hiermee worden win-win situaties gestimuleerd. Enerzijds geven we ruimte om ontwikkelingen toe te staan. Anderzijds stimuleren we sloop van overtollige bebouwing en asbestsanering. Versterking van de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied gaan op die manier samen.

3.5 Ruimtelijke kwaliteit, flexibiliteit en maatwerk als leidende principes

Het buitengebied van de gemeente Losser is een gebied met een waardevol landschap dat hoog wordt gewaardeerd. Het is van maatschappelijk en economisch belang de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Een groot aantal verpauperende leegstaande gebouwen beïnvloedt de kwaliteit van het buitengebied negatief. De uitdaging is om nieuwe ontwikkelingen zo vorm te geven dat de ruimtelijke kwaliteit juist wordt versterkt. De inhoud van het nieuwe beleid is daarop gericht. Erftransities vragen binnen het huidige beleid al om maatwerk. Geen erf is immers gelijk. Wij willen samen met eigenaren nog meer dan voorheen per situatie bekijken wat het beste resultaat oplevert. Hiermee anticiperen we op de 'ja-mits'-benadering die de Omgevingswet beoogt. Hiermee krijgen de thema's 'flexibiliteit' en 'maatwerk' een belangrijke plaats in het beleid, passend binnen de gedachte van de Omgevingswet.

3.6 *Het beleid sluit aan bij “Coalitieakkoord gemeente Losser 2018 – 2022”*

In het “Coalitieakkoord gemeente Losser 2018 – 2022” zijn de ambities op hoofdlijnen geformuleerd. Eén van de ambities is een vitaal buitengebied. Gemeente Losser wil samen met de eigenaar actief aan de slag om bij vrijkomende bebouwing, zoals leegkomende stallen, ruimte te bieden aan een nieuwe bestemming. De gemeente Losser blijft aandacht houden voor rood-voor-groen en rood-voor-rood regelingen. Voorliggende beleidsnotitie is passend bij deze ambities en de doelstelling om een vitaal buitengebied te behouden.

3.7 *De raad is het bevoegd gezag om het beleid vast te stellen*

Het aanpassen c.q. actualiseren van het beleid ten aanzien van het buitengebied past bij de kaderstellende rol van de raad. De raad is derhalve bevoegd om het beleid vast te stellen.

Kanttelingen

1.1 *De “Sloopbank” start als pilot*

Om op eenvoudige wijze vraag en aanbod bij elkaar te brengen, start de gemeente Losser een pilot “Sloopbank”. Hiermee worden eigenaren van te slopen landschap ontsierende bebouwing of sloopvouchers en mensen die op zoek zijn naar sloopmeters ten behoeve van een ontwikkeltraject op eenvoudige wijze samengebracht. De Sloopbank wordt een laagdrempelig en eenvoudig overzicht van sloopaanbod. Een dergelijke werkwijze is voor de gemeente Losser nieuw. Door eerst te beoordelen of een dergelijke ‘Sloopbank’ in de praktijk werkbaar is en toegevoegde waarde heeft, kan dit instrument na verloop van tijd worden doorontwikkeld.

Participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbeleid is een participatiefase doorlopen. Op basis van de Nota burgerparticipatie is bepaald op welke wijze vormgegeven kan worden aan de participatiefase. Met toepassing van het digitale participatieplatform Citizen Lab is vervolgens de participatievorm ‘informer en raadplegen’ op digitale wijze uitgewerkt. Via dit platform is gedurende een periode van vier weken de concept beleidsnotitie in volledige vorm beschikbaar gesteld, zijn de highlights van het beleid weergegeven en is participanten gevraagd hun mening te geven via een enquête. In deze enquête zijn bijvoorbeeld vragen opgenomen om te toetsen of het beleid aansluit bij de praktijk, of gemaakte beleidskeuzes voldoende helder zijn en of er onderdelen c.q. aspecten ontbreken. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om tips en ideeën achter te laten. De participatiefase heeft op enkele onderdelen geleid tot wijzigingen. Het betreft voornamelijk tekstuele verduidelijkingen.

Vervolg

Uitvoering

Tegen de vaststelling van het beleid staan geen rechtsmogelijkheden open voor beroep, aangezien er uit de vaststelling van de nota door de raad geen rechtstreekse rechtsgevolgen vloeien. Het nieuwe beleid treedt in werking op de dag na publicatie. Na inwerkingtreding van het nieuwe beleid komt de oude beleidsnota “Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen” te vervallen.

Evaluatie

In paragraaf 5.3.2. van de beleidsnotitie is een evaluatieparagraaf opgenomen. Kern van deze paragraaf is het streven naar een proces waarbij we het beleid en de uitvoering daarvan continu blijven verbeteren. In de evaluatieparagraaf is bijvoorbeeld opgenomen dat:

- we bij elk plan dat gebruik maakt van het beleid met foto's een ‘voor’ en ‘na’ situatie in beeld brengen;

- we na afloop van een planproces indien noodzakelijk een evaluatiegesprek voeren met de initiatiefnemer. Hiermee monitoren we of het beleid werkt zoals het bedoeld is.
- we na 1 of 2 jaar bekijken of bijstelling van onderdelen van het beleid nodig is. Dit kan nodig zijn omdat regels te beperkend of te ruim zijn, onduidelijk blijken, of in de praktijk niet zoals verwacht blijken uit te pakken.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,