Gemeente Borne

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16-11-21

Agendapunt
ntb

Nummer
21int03556

Onderwerp
Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
De Provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Gemeenten hebben dit KGO-beleid veelal vertaald naar eigen beleidskaders, maar de variatie binnen de verschillende Twentse gemeenten bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers en veroorzaakt dat de kwaliteitsinvesteringen in de verschillende gemeenten niet in evenwicht zijn.

De voorliggende beleidsnota “Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente”, richt zich op de KGO onderwerpen Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.
Deze beleidsnota is een gezamenlijke uitwerking van een aantal gemeenten binnen de netwerksamenwerking Groene Metropool Twente. Inzet van deze gezamenlijke aanpak was het zoveel mogelijk harmoniseren van de beleidskaders. Het nieuwe beleid is dus (gemeente)grensoverschrijdend en vervangt, na vaststelling door de raad, het verouderde VAB- en RvR-beleid uit 2008.

1 Inleiding
De voorliggende beleidsnota “Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente”, richt zich op de KGO onderwerpen Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.
Deze beleidsnota is een gezamenlijke uitwerking van enkele gemeenten binnen de netwerksamenwerking Groene Metropool Twente. Het beleid vervangt, na vaststelling door de raad, het huidige (verouderde) VAB- en RvR-beleid uit 2008.

2 Beoogd resultaat
Eenduidige, gemeentegrens overstijgende, beleidsregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met als resultaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3 Argumenten

1.1 nieuw beleid op het gebied van RvR en VAB was één van de ontwikkelpunten uit het zogenaamde 'VAB-pact' Zuidwest Twente.

De afgelopen jaren hebben verschillende organisaties binnen de Groene Metropool Twente samengewerkt op het gebied van plattelandsontwikkeling. Dit heeft eind 2019 o.a. geleid tot het zogenaamde 'VAB-pact'. Bestuurders van overheden en organisaties (o.a. LTO) hebben hierin verschillende instrumenten en pilots beschreven die ervoor kunnen zorgen dat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing en leegstaande schuren eenvoudiger en meer regionaal wordt opgepakt. Het nu voorliggende beleidsdocument "Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente" is een uitwerking van dit VAB-pact.

1.2 het beleid betreft een harmonisering van gemeentelijke beleidskaders en heeft verschillende doelstellingen.

Belangrijk uitgangspunt is om het KGO-beleid tussen gemeenten onderling beter op elkaar af te stemmen. Het huidige, Bornse, beleid (alleen voor de KGO onderdelen RvR en VAB) dateert uit 2008 en is niet meer actueel. Ook wijkt dit bestaande beleid op onderdelen af van het beleid in de omliggende gemeenten waardoor regels soms lastig zijn uit te leggen aan initiatiefnemers.

Samen met de andere deelnemende gemeenten (vooralsnog Borne, Hof van Twente, Hengelo, Wierden en Haaksbergen, overige gemeenten overwegen nog om aan te sluiten), is ingezet op het zoveel mogelijk harmoniseren van de beleidskaders. Daarbij zijn de volgende basisdoelstellingen nagestreefd:

- Vergroten ontwikkelingsmogelijkheden en verbetering ruimtelijke kwaliteit;
- Duidelijke kaders stellen en helder communiceren;
- Flexibiliteit binnen uitgangspunten op gemeentelijk niveau;
- Consistent en consequent beleid met gelijkheid op hoofdlijnen bij de deelnemende gemeenten;
- Mogelijkheid voor gemeentegrensoverschrijdende projecten;
- Efficiëntie en slagvaardigheid vergroten.

1.3 het nieuwe beleid is vooral gericht op het voorkomen van leegstand en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Voormalige, leegstaande, agrarische bebouwing vormt een toenemend probleem in het buitengebied. Met het nieuwe beleid worden er, onder voorwaarden, meer mogelijkheden geboden dan in de voorgaande beleidskaders van de deelnemende gemeenten. Er zal vooral geïnvesteerd moeten worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Sloop van landschaps-ontsierende bebouwing is een basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt, maar in hoofdstuk 3 van het beleid is omschreven dat aanvullend op deze sloop een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis moet staan van ieder initiatief.

Omdat 'ruimtelijke kwaliteit' zich moeilijk laat vangen in één definitie zijn er diverse uitgangspunten omschreven. Een initiatiefnemer zal als basis een ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan moeten aanleveren welke is opgesteld door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect. Daarnaast vormen ook beeldkwaliteit en architectuur onderdeel van de ontwerpopgave. De één-erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving en met aandacht voor en versterking van, het omringende landschap.

1.4 het nieuwe beleid bevat met namen voor het KGO onderdeel Rood voor Rood (RvR) verschillende wijzigingen

In het nieuwe beleid zijn voor het KGO onderdeel RvR, t.o.v. het bestaande beleid uit 2008, de volgende wijzigingen opgenomen:

- Om één woning (bouwkavel) mogelijk te maken zijn de sloopmeters opgehoogd van 850m2 naar 1000m2 met als compensatie dat er nu geen financiële berekeningen meer hoeven te worden aangeleverd (sloopkosten, taxatiekosten en gecorrigeerde vervangingswaarde etc.). Deze financiële onderbouwing bleek vaak een belemmering te zijn voor goede ruimtelijke (sloop)initiatieven. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (H3) is nu het belangrijkste uitgangspunt i.p.v. een financiële onderbouwing.
- Een tweede bouwkavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. Twee bouwkavels is het maximum en voor beide gevallen (1 of 2 bouwkavels) geldt de voorwaarde dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Het nieuwe beleid bevat een sloopvouchersysteem (H4.6 t/m 4.8). Een nieuwe term, geïntroduceerd door de gemeente Hof van Twente, wat echter ook al op basis van het huidige Bornse beleid mogelijk is (“Rood voor Rood met gesloten beurs”, dec. 2008). Het betekent feitelijk niets anders dan het registreren van sloopmeters voorafgaand aan verdere planvorming (zodat sloop alvast in gang kan worden gezet). In het nieuwe beleid is de sloopmeters-systematiek gewijzigd en is de term ‘sloopvoucher’ geïntroduceerd en toegelicht. Tussen gemeenten onderling zijn afspraken gemaakt over de registratie en de (eventuele) uitwisseling van de sloopmeters.
- Op grond van het bestaande beleid was er dus al sprake van een registratie van sloopmeters waarbij het ook al mogelijk was om 50% van de sloopmeters uit (alle) omliggende gemeenten te halen. In het nieuwe beleid is nu vastgelegd dat bij een RvR-initiatief minimaal 60% van de sloopmeters uit de eigen gemeente moet komen (dit was dus 50%!). De rest van de m2 kan uitsluitend nog uit de deelnemende gemeenten komen. Uitwisseling van sloopmeters tussen gemeenten onderling is belangrijk omdat de problematiek van leegstaande agrarische bebouwing grensoverschrijdend is.
- Per erf kunnen de sloopmeters slechts éénmaal worden ingezet ter onderbouwing van een woning.
- Sloopmeters kunnen ook worden ingezet voor het vergroten van bestaande woningen en/of bijgebouwen. Hierbij geldt voor het vergroten van woningen een maximum van 2000m3 en voor het vergroten van bijgebouwen een maximum van 450m2 (zie H4.4 en 4.5).

1.5 het beleid is t.a.v. vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) vooral geactualiseerd

Bij VAB gaat het om functieveranderingen die er op gericht zijn om nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. In het bestaande VAB-beleid (notitie ‘Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing’, december 2008) waren al veel mogelijkheden voor functiewijzigingen opgenomen. Het nieuwe beleid is dan ook op dat punt vooral een actualisering op basis van de provinciale omgevingsvisie. Ook is er nu een harmonisering met de overige deelnemende gemeenten. Inhoudelijk zijn de wijzigingen t.o.v. het bestaande beleid gering. Toegevoegd is o.a. de mogelijkheid om een woonfunctie toe te kennen aan karakteristieke en/of monumentale panden (ten behoeve van het behoud van dergelijke panden).

1.6 het beleid bevat enkele nieuwe KGO-onderdelen en er is een mogelijkheid voor lokaal maatwerk.

Op enkele punten voorziet de beleidsnotitie in een vernieuwing dan wel aanscherping van het huidige gemeentelijke beleid. Het gaat dan om de landgoederenregeling (H5 van het beleid) en voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid (H7 van het beleid). De landgoederenregeling is een verdere uitwerking van hetgeen al via het geldende bestemmingsplan mogelijk was.

Voor de ontwikkeling van niet- agrarische bedrijvigheid is er specifiek voor Borne een aparte bijlage toegevoegd als aanvulling op H7. Hiervoor ontbraken in Borne nog duidelijke beleidskaders. De overige deelnemende gemeenten hadden hiervoor wel beleid en zagen op dit onderdeel ook geen noodzaak voor nadere harmonisering. Vandaar dat deze specifieke bijlage alleen voor Borne is opgenomen. In deze Bornse bijlage is overigens aangesloten bij het beleid van de gemeente Tubbergen-Dinkelland waar goede ervaringen zijn met dit beleid.
Tenslotte voorziet de beleidsnota voor uitzonderlijke gevallen in de toepassing van lokaal maatwerk (H9).

1.7 er zijn geen zienswijzen ontvangen maar er zijn t.o.v. het ontwerp wel enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.
Het beleid heeft vanaf 29 april 2021 als ontwerp 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Maar mede naar aanleiding van de afstemming met de overige deelnemende gemeenten, waar het beleid inmiddels ook ter inzage heeft gelegen, zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' (21bij06776). Het gaat om enkele tekstuele zaken en wat verduidelijking. Met inachtneming van deze wijzigingen kan de beleidsnotitie worden vastgesteld.

4 Kanttekeningen
1.1 er zijn nog steeds enkele verschillen met omliggende gemeenten.
Doordat de beleidsnotitie een gezamenlijk product is van meerdere gemeenten, geeft het een algemeen beeld van de KGO-regels en mogelijkheden in het buitengebied. In hoofdlijnen is er nu sprake van een eenduidig beleid maar tussen de deelnemende gemeenten bestaan echter nog steeds enkele verschillen. In de bijlagen van de notitie worden deze verschillen weergegeven (o.a. dus voor Borne de aparte uitwerking voor de ontwikkeling van H7 > niet-agrarische bedrijvigheid).
De bijlage van de Hof van Twente (max. 1 woning bij RvR) heeft vooral te maken met het feit dat de problematiek van leegstaande agrarische bebouwing in de Hof van Twente veel groter is dan in de omliggende gemeenten. Vastgelegd is overigens wel dat 'restmeters' uit de HvT niet gebruikt mogen worden voor woningbouw in de omliggende gemeenten.

5 Kosten, baten en dekking
n.v.t.

6 Vervolg na besluitvorming
Na vaststelling door de raad wordt het beleid gepubliceerd in het digitaal gemeenteblad en in de Week van Borne. Ook zal de nota via de gemeentelijke website voor iedereen toegankelijk worden gemaakt.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
In te stemmen met:
1) de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' vast te stellen als gemeentelijk KGO-beleid (Kwaliteit Groene Omgeving) voor de onderwerpen Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen, en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven;
2) in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerp, conform de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' (21bij06776);
3) het bestaande VAB- en RvR-beleid uit 2008 in te trekken.

Bijlage(n)

- 21int03516 collegebesluit vaststelling Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente
- 21bij06776 Staat van wijzigingen Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente

Borne, 12-10-2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik