



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Erven in Beweging
Zaaknummer	92700 - 2022
B&W vergadering	6 december 2022
Portefeuillehouder	dhr. B. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Maaïke van der Veen telefoon: 06 27123771 e-mail: maaike.vander.veen@raalte.nl

Kennis te nemen van

Een toelichting op de inhoud en resultaten van het beleid Erven in Beweging en de vragen aan de raad ten behoeve van het Rond-de-tafel gesprek over de aanscherping van dit beleid.

Inleiding

Wanneer bedrijven in het buitengebied worden beëindigd komen bedrijfsgebouwen zoals stallen, werkplaatsen en schuren vrij. Om verpaupering en ongewenst/illegaal hergebruik tegen te gaan en bij te dragen aan een vitaal platteland zet het beleid in op hergebruik en sloop van leegstaande bebouwing. Sloop wordt gestimuleerd door Rood-voor-rood beleid. Daarin wordt - om de sloop van de bebouwing te financieren - nieuwe (woon)bebouwing in het buitengebied toegestaan. Sinds de introductie in 2005 is het Rood-voor-rood beleid meerdere keren aangepast om het slopen van leegstaande agrarische gebouwen aantrekkelijker te maken. In 2021 is het beleid - na een evaluatie - voor het laatst op onderdelen aangepast. Het door de raad vastgestelde coalitieakkoord uit mei 2022 geeft aan dat dit beleid op onderdelen moet worden aangescherpt. In het coalitieakkoord staat:

We ondersteunen agrariërs in alles wat op hen afkomt. Te denken valt aan het continueren van de ervencoaches en het ondersteunen bij het ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen en innovaties. Daarbij vinden we de kwaliteit van het buitengebied belangrijk en hebben zorgen over verstening van dit buitengebied. In dit kader willen we de huidige Rood voor Rood regeling (Erven in beweging) op onderdelen aanscherpen.

De raad heeft de afgelopen maanden gevraagd om een spoedige agendering van dit onderwerp naar aanleiding van concrete besluitvorming over plannen waarbij een relatie is gelegd met Erven in Beweging.

Op dit moment bestaat geen eenduidig beeld welke aanscherpingen de raad voor ogen heeft en wat daarbij de achterliggende knelpunten en zorgen zijn. Het voorstel is daarom als eerste stap in een open gesprek de knelpunten en zorgen die de raad heeft over Erven in beweging op te halen. Zo geeft de raad richting aan de oplossingsrichtingen/beleidsaanscherpingen die we vervolgens in een concreet voorstel voorleggen. Ter voorbereiding van dit gesprek is deze informatienotitie gemaakt. Naast informatie over het geldende beleid en de resultaten daarvan zijn een aantal vragen geformuleerd waarover de raad gevraagd wordt zijn mening te geven.

Kernboodschap

Overall strategie Erven in Beweging: ontwikkelbehoefte verbinden met sloopopgave

In de periode van 2018-2030 komt naar verwachting nog 348.000 m2 aan agrarische bebouwing vrij in ons buitengebied door het stoppen van 166 agrarische bedrijven (onderzoek WUR in opdracht van de provincie). Voor de herbestemming van leegstaande gebouwen met de klassieke functies zoals zorgboerderijen, opslag/stalling en/of recreatieve functies blijkt de markt vrijwel verzadigd. Daarom wordt sloop steeds belangrijker om grootschalige leegstand te voorkomen.

Om sloop te financieren is vaak een bepaalde vorm van herontwikkeling nodig. Daarom is de sloopopgave verbonden aan de ontwikkelbehoefte van eigenaren. In 2017 en in 2021 zijn - mede op basis van evaluerende gesprekken met gebouweigenaren en ketenpartners - nieuwe ontwikkelmogelijkheden in het beleid opgenomen om het slopen van leegstaande gebouwen aantrekkelijker te maken en bij te dragen aan een vitaal platteland.

Hoofdpijnen beleid Erven in Beweging 2021

Op dit moment biedt het beleid de volgende ontwikkelmogelijkheden met sloopcompensatie/kwaliteitswinst (zie bijlage 1 voor de complete beleidsnota Erven in Beweging d.d. december 2021):

	Ontwikkelmogelijkheden Erven in Beweging	Geïntroduceerd
1.	Rood voor rood: een woning bouwen (standaardwoning of andere woonvorm) a. Sloop 850 m2 aan landschapsontsierende bebouwing b. Sloop 1000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing als op een andere dan de slooplocatie wordt gebouwd	2005 2017
2.	Schuur voor schuur regeling - Met sloopcompensatie (naar ratio) uitbreiden woning of realiseren van extra bijgebouw bij woning of bedrijfsgebouw bij een niet-agrarisch bedrijf	2017
3.	Sloopbank: hulpmiddel om partijen bij elkaar te brengen, minimale 'inleg' 150 m2	2017
4.	Situatie van inwoning positief bestemmen met twee woningen - Sloopcompensatie 500 m2.	2021
5.	Van twee-aaneen-gebouwde woningen twee vrijstaande woningen maken - Sloopcompensatie 500 m2.	2021
6.	Omzetten solitaire recreatiewoning naar woonbestemming - Sloopcompensatie 750 m2	2021
7.	Vervangende nieuwbouw bijgebouwen boven de 150 m2 - Sloopcompensatie 1:1 met forse kwaliteitswinst	2017
8.	Bedrijf starten (lichte categorie) op een vrijkomend erf - Maximaal 500 m2 bebouwing 1:1 vervangen mits forse kwaliteitswinst	2005 2017

De ontwikkelmogelijkheden genoemd onder 1a (rood-voor-rood met één compensatiewoning op slooplocatie) en 8 (herbestemming van een vrijkomend erf) kunnen benut worden via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied. Als een plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden is het college bevoegd gezag. De raad krijgt deze plannen dus niet voorgelegd. Veel van de rood-voor-rood plannen zijn in de afgelopen 10 jaar via de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd (zie het overzicht in bijlage 3).

Toepassing van Erven in Beweging is geen recht om op elke plek in het buitengebied extra bebouwing op te richten. Het beoordelen van plannen is maatwerk. We kijken bij de beoordeling steeds vanuit de bedoeling van het beleid naar een plan. De optelsom van sloop en nieuwe bebouwing moet per saldo leiden tot een betere ruimtelijke kwaliteit van het erf/het buitengebied. Als dit niet zo is of als andere bestaande (bijvoorbeeld agrarische, stedenbouwkundige of landschappelijke) belangen te veel worden geschaad, werken we niet mee aan een plan. Dit is de afgelopen jaren diverse keren gebeurd. Deze afwijzing vindt meestal plaats in het voortraject, waarin overleg over de haalbaarheid van een plan wordt gevoerd.

Resultaten van en ervaringen met het huidige beleid

In 2021 is het beleid Erven in Beweging uit 2017 geëvalueerd. Voor de volledigheid is in bijlage 3 de evaluatie uit 2021 bij deze informatienota gevoegd. De evaluatie concludeert dat de in 2017 geïntroduceerde instrumenten (sloopbank, de schuur-voor-schuur regeling en de Rood-voor-rood regeling waarbij de voorwaarde is losgelaten dat de woning moet worden gebouwd op de slooplocatie) goed werken in die zin dat het aantal plannen en dus de oppervlakte aan sloopmeters groeiende is.

Op basis van de evaluatie zijn in 2021 ook drie nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden aan het beleid toegevoegd (situatie van inwoning splitsen in twee woningen, van 2-aaneengebouwde bestemde woningen twee vrijstaande maken en het omzetten van een solitaire recreatiewoning in een reguliere woning).

In hoeverre deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden gaan bijdragen aan de sloopopgave is na zo'n korte tijd nog weinig te zeggen.

Bijlage 3 bij deze nota geeft een overzicht van het aantal Rood-voor-Rood plannen in de periode 2011-2022 waarbij met sloopcompensatie 1 of meerdere woningen zijn vergund/gebouwd. Dit overzicht laat - met de evaluatie uit 2021 - zien dat het aantal plannen/sloopmeters met het toevoegen van ontwikkelingsmogelijkheden is gestegen. Het merendeel van de rood-voor-rood woningen is - ook na 2017 - op de slooplocatie gebouwd. Sinds 2017 neemt het aantal woningen dat niet op de slooplocatie wordt gebouwd wel toe. In de praktijk zijn er vier mogelijke 'landingslocaties voor de rood-voor-rood woning:

- Op een bestaand erf (slooplocatie of ander erf)
- Aansluitend op een bestaand erf
- In lintbebouwing
- Locaties in of aansluitend de dorpen

Locaties in het buitengebied die we de afgelopen jaren als bouwlocatie kregen voorgelegd vallen vaak af omdat ze niet passen binnen bovenstaande vier mogelijkheden. In de praktijk leveren locaties in de dorpsrand de meeste discussie op. Vaak zijn dorpsranden al goed afgerond en doet een extra woning daar stedenbouwkundig afbreuk aan of wordt de overgang van het dorp naar het buitengebied aangetast. Bij dorpsranden is soms ook het belang van derden in het geding, die geen profijt hebben van de sloop doordat die op andere locaties plaatsvindt. Bouwlocaties op een ander bestaand erf zijn wel regelmatig kansrijk gebleken.

Bij de beoordeling van alle landingslocaties is een toetscriterium dat bestaande agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd. Geen enkele rood-voor-rood woning die in de afgelopen 15 jaren is gerealiseerd heeft tot nu toe de (latere) uitbreiding van een nabijgelegen bestaand agrarisch bedrijf belemmerd. In de praktijk vormen al bestaande woningen hierbij de meest belemmerende factor. En dus niet de nieuwe rood-voor-rood woning. Agrariërs die hun schuren slopen in het kader van Rood-voor-rood en feitelijk geen agrarische bedrijfsvoering meer hebben, moeten hun agrarische bestemming ook 'inleveren'. Zo wordt gewaarborgd dat in de toekomst geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden en geen nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd worden. Anders heeft de regeling ook geen zin.

In 2017 is in Erven in Beweging een experiment aangekondigd om rood-voor-rood woningen in of aansluitend aan bebouwd gebied te bouwen op een wijze die financieel haalbaar is. Op de uitbreidingslocatie Marrisink in Nieuw Heeten zijn hiertoe in 2019/2020 (op gemeentegrond) vier rood-voor-rood kavels gereserveerd. Deze zijn voor een gereduceerd tarief aangeboden. Op dit moment is één van de vier kavels verkocht.

Vragen aan de raad

Om de knelpunten en achterliggende zorgen in het beleid Erven in Beweging op te halen en mogelijke oplossingsrichtingen te verkennen hebben wij ter voorbereiding op de Rond-de-Tafel wij de volgende vragen geformuleerd waarover wij graag uw mening horen:

1. De raad vindt de kwaliteit van buitengebied belangrijk en heeft zorgen over de verstening ervan. Wat verstaat de raad onder verstening? Gaat het daarbij om het aantal m2 bebouwing, de functie, de plek en/of de kwaliteit van die bebouwing. En wat zijn daarbij de achterliggende zorgen van de raad?
2. Erven in Beweging geeft sinds 2017 vier mogelijke landingslocaties voor Rood-voor-rood woningen.
 - a. Op een bestaand erf (slooplocatie of ander erf)
 - b. Aansluitend op een bestaand erf
 - c. In lintbebouwing
 - d. Locaties in of aansluitend de dorpen

Welke knelpunten ziet de raad bij deze vier mogelijkheden en wat zijn daarbij de achterliggende zorgen? Zijn er landingslocaties die de raad wil beperken, stimuleren, helemaal wil uitsluiten of juist (concreter) aanwijzen?

3. De cijfers over de toepassing van Rood-voor-rood geven het algemene beeld dat naarmate de ontwikkelmogelijkheden in het beleid toenemen, ook de oppervlakte aan gesloopte gebouwen stijgt. Hoe belangrijk weegt de sloopopgave voor de raad? Accepteert de raad dat het aantal sloopmeters mogelijk afneemt bij het beperken van de ontwikkelmogelijkheden?
4. Welke (overige) knelpunten ziet de raad in Erven in Beweging en wat zijn daarbij de achterliggende zorgen?
5. Op dit moment spelen diverse andere ontwikkelingen in het buitengebied die raakvlak hebben met Erven in Beweging: landbouw, energie, natuur etc. Het komende gebiedsproces transitie landelijk gebied kijkt integraal naar deze toekomstige ontwikkelingen. Hoe kijkt de raad tegen dit proces aan in relatie tot de gewenste aanscherping van het beleid Erven in beweging?
6. Eerdere beleidsaanpassingen van Erven In Beweging zijn tot stand gekomen na participatie met gebruikers en ketenpartners. Welke wensen heeft de raad voor het participatieproces van deze beleidsaanpassing?

Vervolg

Na de Rond-de-Tafel met uw raad doen wij u uiterlijk in het 2^e kwartaal van 2023 een vervolgvoorstel.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Beleid Erven in Beweging 2021.
2. Evaluatiedocument Erven in Beweging 2021.
3. Aantal plannen en sloopmeters Rood-voor-Rood plannen periode 2011-2022.
4. Inleidende presentatie Rond-de-Tafel.

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik - Beelen

de burgemeester
Martijn Dadema