

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling “Eerste wijziging beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit”		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Ontwikkeling en strategie	Datum	22 oktober 2024
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	17Z03169
		Documentnummer	24.0022499

Wij stellen u voor te besluiten om:

De “Eerste wijziging beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 15 maart 2022 heeft de raad de beleidsnotitie “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” vastgesteld. In deze beleidsnotitie zijn verschillende beleidsregels uitgewerkt om grootschalige leegstand in het buitengebied tegen te gaan. In paragraaf 5.3.2. van de beleidsnotitie is een evaluatieparagraaf opgenomen. Uitgangspunt van deze evaluatieparagraaf is dat we het beleid en de uitvoering daarvan continue blijven verbeteren. Dit betekent dat er na 1 of 2 jaar wordt bekeken of bijstelling van onderdelen van het beleid nodig is. Bijvoorbeeld omdat regels te beperkend of te ruim zijn, onduidelijk blijken, of in de praktijk niet zoals verwacht blijken uit te pakken. Uit een nadere beschouwing is gebleken dat de sloopnorm en de compensatiemogelijkheden zoals uitgewerkt in het Rood voor rood beleid om aanpassingen vragen.

Rood voor rood houdt in dat voormalige landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt kan worden in ruil voor een woningbouwkavel met een (compensatie-)woning. In het huidige Rood voor rood beleid wordt maximaal één compensatiewoning toegestaan bij de sloop van minimaal 850 m². Ook als er sprake is van een veelvoud van deze sloopoppervlakte. Deze sloopnorm en compensatiemogelijkheden vragen om meerdere redenen om aanpassing. De aanpassing betreft het aanpassen van de sloopnorm van minimaal 850 m² naar 1.000 m². Voor elke 1.000 m² te slopen voormalige, landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing staan we één compensatiewoning toe. Ook passen we de begripsbepaling van ‘landschap ontsierend’ aan, omdat de huidige begripsbepaling niet duidelijk genoeg is gebleken. Tot slot benutten we de mogelijkheid om redactionele wijzigingen door te voeren als gevolg van inwerkingtreding van de Omgevingswet. De eerste wijziging van de beleidsnotitie “Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” voorziet in deze aanpassingen. Het ontwerp heeft conform de Inspraakverordening Losser 2004 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld de “Eerste wijziging beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit” ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het effectiever kunnen inzetten van Rood voor Rood beleid gelet op de veranderende sloopopgave.

Argumenten

1.1 *De wijziging van de sloopnorm sluit aan bij de veranderende sloopopgave in het buitengebied.*

De agrarische bebouwing die de komende jaren naar verwachting vrijkomt betreft vooral agrarische bedrijfsgebouwen uit de schaalvergrotingsperiode¹. Dit zijn de gebouwen die zo goedkoop en efficiënt mogelijk werden gebouwd, waarbij veelal ook sprake is van bebouwing met een groot vloeroppervlak. Deze erven zijn dan ook qua omvang in sloopoppervlakte anders dan de erven die de afgelopen jaren zijn vrijgekomen. Het gaat om erven met een grote sloopoppervlakte van minimaal 1.500 m². Dit zien we terug in verschillende (principe)verzoeken van de afgelopen periode. In ons huidige beleid staan we bij dergelijke sloopoppervlaktes maximaal één compensatiewoning toe. Bij dergelijke sloopoppervlaktes is de opbrengst van één compensatiekavel niet voldoende om de sloopkosten te dekken. Met het wijzigen van de sloopnorm en bijbehorende compensatiemogelijkheden kunnen we effectiever het Rood voor rood beleid inzetten bij voormalige agrarische erven met een grote sloopoppervlakte.

1.2 *De wijziging van de sloopnorm sluit aan bij het beleid van andere gemeenten.*

Andere omliggende gemeenten staan ook meerdere compensatiewoningen toe bij een nader bepaalde sloopnorm. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hanteren bijvoorbeeld Rood voor rood beleid waarbij voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing één bouwkveld voor een woning wordt toegekend. Gemeenten in zuidwest Twente hanteren bijvoorbeeld Rood voor rood beleid waarbij voor minimaal 1.000 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing één bouwkveld voor een woning wordt toegekend, waarbij bij een oppervlakte van 2.500 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing twee bouwkvelden worden toegekend². Met de voorgestelde wijziging brengen we onze Rood voor rood sloopnorm in lijn met andere Twentse gemeenten.

1.3 *De bouw-sloop verhouding is in balans*

In het gewijzigde Rood voor rood beleid is opgenomen dat voor elke 1.000 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing één compensatiewoning van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m² wordt toegekend. Aan deze bouw-sloop verhouding ligt geen exacte berekening ten grondslag, maar betreft een aanpassing waarvan wij denken dat deze aansluit bij de praktijk, de sloopopgave die we in onze gemeente zien, een passende balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie en tot slot de aansluiting op het beleid van andere gemeenten. Wij verwijzen naar 1.2. Een nog hogere sloopnorm dan 1.000 m² wordt niet wenselijk geacht, omdat we willen voorkomen dat de drempel om deel te nemen aan de regeling te hoog wordt.

1.4 *De wijziging van het begrip 'landschap ontsierend' biedt meer duidelijkheid.*

In de praktijk is gebleken dat de huidige begripsbepaling 'landschap ontsierend' in de praktijk te breed is omschreven, hetgeen onduidelijkheden en discussies oplevert. Beleidsregels zijn er juist voor bedoeld om duidelijkheid te bieden. Daarom is de begripsbepaling zodanig aangepast zodat helder is welke elementen betrokken worden bij de beoordeling of bebouwing al dan niet landschap ontsierend is.

1.5 *De wijziging bevat ook redactionele aanpassingen.*

Tegelijkertijd met de wijziging van het beleid worden ook redactionele aanpassingen doorgevoerd. Deze redactionele aanpassingen betreffen wijzigingen in verband met de inwerkingtreding van de

¹ De schaalvergrotingsperiode (1965-heden) is de tijd van schaalvergroting en rationalisatie in de landbouw. Het merendeel van de agrarische gebouwen (71%) in Nederland is gebouwd tijdens de schaalvergrotingsperiode. De gebouwen worden op een zo goedkoop en efficiënt mogelijke manier gebouwd, waarbij tot 1993 stallen bijna zonder uitzondering werden voorzien van asbesthoudende daken. Gebrek aan architectonische kwaliteiten en streekeigen bouw maakt dat deze gebouwen een beperkte (cultuur)historische waarde hebben.

² Met uitzondering van de gemeente Hof van Twente, die het principe hanteert dat maximaal 1 woning per erf mag worden gerealiseerd als er minimaal 1.000 m² aan landschapontsierende vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Wel is maatwerk mogelijk bij die situaties waarbij de sloopkosten aantoonbaar en aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten van 1 woningbouwkveld.

Omgevingswet op 1 januari 2024. Een begrip zoals 'bestemmingsplan' wordt bijvoorbeeld gewijzigd naar 'omgevingsplan'.

Kanttelingen

1.1 *Het niet wijzigen van Rood voor rood beleid betekent mogelijk minder faciliteren van de sloopopgave op voormalige agrarische erven met een groot sloopoppervlak.*

Voortzetting van de huidige beleidslijn betekent dat het aantal compensatiewoningen beperkt blijft tot maximaal één, ook bij erven met een grote sloopoppervlakte. De verwachting is dat de Rood voor rood regeling in dat geval mogelijk onaantrekkelijk blijft voor grootschalige erven, waar in veel gevallen juist een forse kwaliteitsverbetering kan worden behaald.

Financiële dekking van het voorstel

De beleidswijziging brengt geen financiële kosten met zich mee.

Participatie

Gedurende een periode van vier weken kon een ieder zijn/haar inspraakreactie indienen tegen de voorgenomen beleidswijziging. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Vervolg

We blijven ontwikkelingen in het buitengebied volgen en het beleid evalueren, waarbij het uitgangspunt overeind blijft dat we na 1 of 2 jaar wederom 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.

Bijlagen

Datum	Corsa doc. nr.	Omschrijving	Raad
20-09-2024	24.0022499	Raadsvoorstel	Ja
20-09-2024	24.0022501	Raadsbesluit	Ja
08-07-2024	24.0017923	Gewijzigde Beleidsnotitie Buitengebied met ruimtelijke kwaliteit	Ja

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 22 oktober 2024

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

G.J. Kok MDR