

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 845845
Onderwerp : Evaluatie Rood voor Rood en Woningsplitsing
Verzonden : 11 JAN. 2024

Geachte leden van de raad,

In 2022 heeft het college toegezegd dat 1,5 jaar na openstelling van de Rood voor Rood regeling er een evaluatiemoment volgt. Via deze raadsbrief informeren wij u over deze evaluatie. Ook staan we stil bij de evaluatie van het beleidskader voor woningsplitsing in het buitengebied.

Evaluatieproces Rood voor Rood

Voor de evaluatie van de Rood voor Rood regeling hebben we gekeken naar de ingediende initiatieven, de stand van zaken en de bijdrage die een initiatief levert aan de sloopopgave. Daarnaast hebben er in de afgelopen 1,5 jaar veel gesprekken plaatsgevonden met (potentiële) initiatiefnemers. De input uit deze gesprekken is meegenomen in de evaluatie, net als de input die externe adviseurs (die veelal in de arm zijn genomen door initiatiefnemers) via een evaluatie per mail hebben geleverd. Daarnaast is er een avond georganiseerd met klankbordgroep agrariërs voor input over Rood voor Rood en het functieveranderingsbeleid.

Ook is de toepassing van de beleidsregel binnen de gemeentelijke organisatie bekeken. De planbegeleider heeft gesprekken gevoerd met de verschillende vakdisciplines (o.a. stedenbouw, RO, landschap) die betrokken zijn bij de beoordeling van de initiatieven. Deze input is ook meegenomen in de evaluatie.

Uitkomsten van de evaluatie Rood voor Rood

Uit de evaluatie blijkt dat er op dit moment vooral verbeterpunten zitten op procesmatig niveau. Het is na 1,5 jaar nog wat te vroeg om inhoudelijke conclusies te trekken en aanbevelingen te doen omdat het gemiddeld ca. 2 jaar duurt voordat een procedure van a tot z is doorlopen.

Wel geeft de evaluatie het beeld dat een groot aantal van de initiatieven van goede kwaliteit is. Tot nu zijn er 28 initiatieven ingediend en hebben we over 7 een positief principebesluit genomen. Met deze initiatieven wordt bijna 11.000 m² aan VAB gesloopt en wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de doelstelling van het beleid.

Ook wordt een eerste oriënterend gesprek met de gemeente als nuttig en prettig ervaren. Het contact gaat makkelijk. Het proces zelf wordt door initiatiefnemers als lang en complex ervaren.

Uit de evaluatie volgen een aantal acties waarmee we de komende tijd aan de slag gaan. Procesmatig gaan we meer inzetten op het eerste gesprek waarin voor de initiatiefnemer ruimte is om kennis te maken en de gemeente het proces kan uitleggen. Dit draagt nog meer bij aan de bewustwording wat betreft de te doorlopen processtappen en de duur ervan. Ook zetten we in op het locatie bezoek bij de eerste planbeoordeling.

De initiatiefnemer kan zijn plan uit leggen en er kan direct worden afgestemd met de verschillende disciplines. We denken mee over o.a. de situering van de woning op het erf om tot een gedragen plan te komen. Inhoudelijk zien we dat de investering in ruimtelijke kwaliteit een uitdaging is om in een plan te vatten. We gaan dit verdiepen met voorbeelden en ideeën, zodat initiatiefnemers beter weten op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. En we werken aan de openstelling van de sloopvoucheregeling medio 2024. Deze maakt het makkelijker voor een aantal initiatieven die sloopmeters te kort komen om deel te nemen aan de regeling. Als laatste willen we de mogelijkheid van een functie in een bestaande schuur (boven op de sloopverplichting) verduidelijken en onderzoeken of en zo ja op welke manier we in de toekomst mee kunnen werken aan initiatieven waarbij sprake is van ontmenging.

Uitkomsten van de evaluatie Woningsplitsing buitengebied

Het evaluatiemoment voor de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied (extra verblijfsobject met een woonfunctie (BAG) is destijds vooral opgenomen om inzicht te krijgen in het verloop van de (beperkte) mogelijkheid tot woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen (max. 50 stuks).

We zien dat woningsplitsing inmiddels op gang is gekomen en goed loopt. Het aantal vergunningaanvragen neemt tot nu toe elk jaar iets toe, maar met 13 verleende vergunningen (en 3 aanvragen in voorbereiding) is het aantal van 50 nog lang niet bereikt. Dit is niet per se opvallend te noemen, want een initiatief wordt natuurlijk pas ingediend op het moment dat daar vanuit de persoonlijke situatie behoefte aan is.

De afstemming met de initiatiefnemers verloopt over het algemeen soepel en prettig. De samenwerking met de gemeente wordt gewaardeerd en we merken dat de voorwaarden voor initiatiefnemers helder en goed uitvoerbaar zijn.

Een aandachtspunt is de sloopverplichting die als voorwaarde wordt gesteld. In de praktijk zien we, om verschillende redenen, dat initiatiefnemers de sloopeis vooral afkopen door een bijdrage te storten in het sloopfonds. Indirect leveren ze hiermee een bijdrage aan de Berkellandse vab-opgave (vrijkomende agrarische bebouwing), maar we zien dat er in het sloopfonds op dit moment meer wordt gestort, dan dat er (via de subsidieregelingen 'sloop overtollige bebouwing' en de recent vastgestelde 'groen voor rood') uit gehaald wordt.

Procesmatig zijn er ook een aantal aandachtspunten. Deze hebben betrekking op een aantal specifieke situaties waarbij woningsplitsing door specifieke bouwregels in het bestemmingsplan niet mogelijk is of waar 2 aparte procedures moeten worden doorlopen om mee te kunnen werken. We hebben hier aandacht voor en gaan de komende periode intern verder uitzoeken hoe we hiermee om willen en kunnen gaan.

Vervolgstappen

We gaan het Rood voor Rood beleid eind 2025 opnieuw evalueren waarbij we ons gaan richten op de inhoud van de regeling. We doen dit omdat we dan 2,5 jaar verder zijn sinds de openstelling van de regeling en er verschillende initiatiefnemers het proces van ca. 2 jaar hebben kunnen doorlopen.

Ook hebben we dan als het goed is praktijkervaring met de sloopvoucheregeling. Dit kan een positief effect hebben op de uitvoering van zowel Rood voor Rood als woningsplitsing.

Voor wat betreft woningsplitsing houden we de stand van zaken van het sloopfonds in de gaten. Als blijkt dat dit zich, ten opzichte van de uitgaven, maar blijft vullen dan komen we hier tijdens een P&C-cyclus (planning & control) moment bij u op terug.

Daarnaast houden we het aantal woningsplitsingen in de gaten en komen we bij uw raad terug als het aantal van 45 splitsingen is bereikt.

Met vriendelijke groet,

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

drs. G. Koudijs

drs. J.H.A. van Oostrum