

Evaluatie beleidsregels

‘Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022
(sloop vrijkomende (agrarische) bebouwing i.c.m. realisatie
woning)

En

‘Structuurvisie woningsplitsing buitengebied (extra
verblijfsobject met een woonfunctie (BAG))’

Datum 19 december 2023

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. Aanleiding.....	3
2. Beleidskader.....	4
2.1 Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing.....	4
2.2 Rood voor Rood.....	4
2.3 Woningsplitsing.....	5
3. Rood voor Rood.....	6
3.1 Resultaten.....	6
3.2 Ervaringen.....	7
4. Woningsplitsing.....	11
4.1 Resultaten.....	11
4.2 Ervaringen.....	12
4.3 Conclusies en aanbevelingen.....	12
5.1 Conclusies.....	14
5.2 Acties.....	15
Bijlage 1 Processtappen Rood voor Rood.....	17

1. Aanleiding

De gemeente streeft naar versterking en de leefbaarheid van het buitengebied en het aantrekkelijk houden van het landschap. Hiervoor heeft de gemeenteraad in 2021 het Plan van aanpak Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) vastgesteld. In dit plan van aanpak zijn huidige regelingen geanalyseerd en zijn voorstellen gedaan voor nieuwe instrumenten die bijdragen aan de doelstelling voor hergebruik of sloop van leegstaande agrarische bebouwing.

Bij het vaststellen van de beleidsregel Rood voor Rood heeft de gemeenteraad aangegeven de regeling na 1,5 jaar te willen evalueren. Op 15 juli 2022 is de beleidsregel opengesteld en het is daarom nu tijd voor een eerste evaluatie. De evaluatie is gebaseerd op binnengekomen aanvragen van de afgelopen periode. Ook is input van gesprekken met initiatiefnemers en hun externe adviseurs meegenomen. Dit geldt ook voor een avond met de klankbordgroep over functieverandering en Rood voor Rood. En er is intern onderzocht hoe de toepassing van de beleidsregel verloopt.

Het doel van de evaluatie is het geven van een beeld van de praktische toepasbaarheid van de beleidsregel Rood voor Rood (RvR). Met andere woorden: worden de doelstellingen uit het beleidskader behaald? Daarnaast wordt ook gekeken naar hoe de processen zijn verlopen op basis van de opgedane ervaringen. Op basis hiervan worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor verbetering.

Daarnaast wordt ook de structuurvisie woningsplitsing buitengebied geëvalueerd. Deze structuurvisie zou een jaar na de vaststelling in 2020 of na 30 woningsplitsingen geëvalueerd worden. Aangezien er slechts enkele splitsingen waren na een jaar tijd, is er destijds voor gekozen te wachten tot een groter aantal. Het aantal splitsingen neemt nu verder toe sinds vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied. Aangezien Rood voor Rood ook geëvalueerd wordt, is er daarom voor gekozen om nu ook een evaluatie voor woningsplitsing uit te voeren.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid waarbij we allereerst stilstaan bij het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing. Vervolgens wordt er ingegaan op de beleidsregel woningsplitsing. Als laatste wordt in hoofdstuk 2 stilgestaan bij wat de beleidsregel Rood voor Rood inhoudt. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van en de ervaringen met de beleidsregel woningsplitsing beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de resultaten en ervaringen van Rood voor Rood. In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij conclusies die uit de evaluatie worden getrokken en er worden ook aanbevelingen gegeven voor verbetering.

2. Beleidskader

2.1 Plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing

Het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing (vastgesteld op 22 juni 2021) speelt in op de ontwikkeling dat veel schuren in het buitengebied leegstaan, waarvoor vaak geen nieuwe functie is. En deze aantallen nemen de komende jaren verder toe. De leegstaande schuren hebben invloed op het landschap (verpaupering), de gezondheid (asbest), de veiligheid (ondermijning) en de leefbaarheid op het platteland. En daarmee heeft dit ook invloed op de aantrekkingskracht van Berkelland.

Rood voor Rood en de 'structuurvisie woningsplitsing buitengebied' zijn een van de regelingen uit het Plan van aanpak die bijdragen aan de doelstelling van deze sloopopgave.

2.2 Rood voor Rood

Doelstelling beleidsregel

De gemeente Berkelland streeft naar versterking van de leefbaarheid van haar buitengebied en het aantrekkelijk houden van haar landschap. Door het instrument Rood voor Rood (vastgesteld op 8 maart 2022) en daarmee de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing, verminderen we de risico's op verpaupering, ondermijning en de negatieve gevolgen voor de gezondheid (asbest). Daarnaast draagt de toepassing van Rood voor Rood bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het Berkellands platteland; door het opruimen van oude stallen en het versterken van het landschap. Ook voorziet het in de behoefte om bij elkaar op het erf te kunnen (blijven) wonen. Het uitgangspunt van deze regeling is dat deze voor inwoners laagdrempelig en eenvoudig is, zonder dat deze leidt tot belemmeringen voor andere bestemmingen en functies in de omgeving.

De beleidsregel is een instrument om eigenaren van leegstaande schuren te stimuleren deze te slopen. Als tegenprestatie kan, onder voorwaarden, een nieuwe woning worden gerealiseerd.

Rood voor Rood is er niet opgericht om de woningbouwopgave te realiseren. Hiervoor is het woonbeleid van toepassing.

Beleidskader

Onder de volgende randvoorwaarden kan medewerking worden verleend aan toepassing van de Rood voor Rood regeling:

1. Een aanvraag moet voldoen aan de volkshuisvestelijke behoefte.
2. Per nieuwe woning (per 'verblijfsobject met woonfunctie' zoals beschreven in de Wet BAG) geldt een minimale sloopeis van 1.000m² vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied. *Minimaal 600m² daarvan staat op het erf waar de nieuw te realiseren woning komt.* Bij het toevoegen van twee nieuwe woningen is de minimale sloopeis 2.000m². *Daarvan moet 1.200m² aanwezig zijn op het erf waar de nieuw te realiseren woningen komen.*
3. De realisatie van de *nieuwe woning vindt plaats op een bestaand erf* waar al een woning ('verblijfsobject met woonfunctie' zoals beschreven in de Wet BAG) aanwezig is.
4. Er kunnen maximaal 2 nieuwe woningen (met per woning één 'verblijfsobject met een woonfunctie') per bestaand erf toegevoegd worden.
5. Voor alle locaties waar bebouwing gesloopt en/of toegevoegd wordt, wordt een *erfinrichtingsplan met schetsplan voor de nieuwe bebouwing gemaakt.*
6. Voor elke nieuw toe te voegen woning wordt een *investering in ruimtelijke kwaliteit* gedaan.
7. Alle locaties waar bebouwing wordt gesloopt, krijgen een bestemming die herbouw van gesloopte bebouwing niet toestaat (bijv. een woonbestemming of een andere passende

- bestemming). Daarnaast moet voor de te slopen bebouwing de milieuvergunning worden ingetrokken of afstand gedaan worden van de milieumelding.
8. Toepassing van Rood voor Rood moet milieutechnisch mogelijk zijn en mag niet leiden tot belemmeringen voor de omgeving.
 9. Er wordt een privaatrechtelijke (anterieure) *overeenkomst* en indien nodig een planschadeovereenkomst afgesloten.

Deze voorwaarden worden in de beleidsregel verder toegelicht.

2.3 Woningsplitsing

Doelstelling en beleidskader

Woningsplitsing maakt het mogelijk om een bestaand gebouw met een 'verblijfsobject met een woonfunctie' te splitsen in twee 'verblijfsobjecten met een woonfunctie'. In het bestemmingsplan buitengebied is dit verwoord als 'het toevoegen van een extra (tweede) verblijfsobject (Vbo) met een woonfunctie in de bestaande woning'. Woningsplitsing (het toevoegen van een extra vbo) is mogelijk in karakteristieke gebouwen en in 50 niet-karakteristieke gebouwen¹. Om in aanmerking te komen voor woningsplitsing zijn een aantal voorwaarden van toepassing. Deze gaan onder andere over de inhoud van de bestaande woning (minimaal 900 m³), de landschappelijke inpassing van het erf en een sloopverplichting (fysieke sloop of afkoop).

Woningsplitsing levert een bijdrage aan de leefbaarheid van het buitengebied; door de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing draagt woningsplitsing bij aan de grote Berkellandse vab-opgave en daarmee aan het voorkomen van verpaupering en ondermijning. Daarnaast komen we tegemoet aan de behoefte om samen te wonen op een erf. Woningsplitsing in karakteristieke gebouwen draagt daarnaast ook bij aan de instandhouding van het Berkellandse cultuurlandschap.

Relatie met formele splitsing vanuit 'dubbele bewoning'

In het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen dat bestaande, vergunde situaties van 'dubbele bewoning' formeel gescheiden mogen worden. We zien dat hier veel vergunningen voor verleend zijn. Alhoewel je dit zou kunnen zien als woningsplitsing, is dit toch een ander spoor. Deze aanvragen hebben namelijk een andere historie (er was al sprake van twee verblijfsobjecten met een woonfunctie) en hebben de structuurvisie woningsplitsing niet nodig om hun dubbele bewoning formeel te splitsen.

¹ Als bijlage bij de structuurvisie woningsplitsing is een lijst opgenomen met gebouwen die, in het kader van de structuurvisie woningsplitsing, als karakteristiek zijn beoordeeld.

3. Rood voor Rood

In dit hoofdstuk staan we stil bij de tot nu toe behaalde resultaten en opgedane ervaringen. Een kanttekening die we hierbij vooraf maken is dat, vanwege een relatief lange doorlooptijd van het proces en de procedure, het evaluatiemoment eigenlijk te vroeg komt.

3.1 Resultaten

Via het formulier op de website kan een geïnteresseerde een verzoek voor Rood voor Rood indienen. Om het laagdrempelig te houden kan dit zonder DigiD of eHerkenning en vragen we voor de eerste stappen geen leges.

Aanvragen

Tot eind november 2023 zijn er 28 initiatieven bij de gemeente binnengekomen. Vaak worden deze ingediend door een adviseur (20 keer). De locaties hebben vooral een agrarische bestemming (16-tal), naast een woonbestemming (10-tal) en een bedrijfsbestemming (2-tal). De meeste initiatiefnemers willen in ruil voor sloop van vab's 1 nieuwe woning realiseren (20 keer). Bij 5 initiatieven gaat het om 2 nieuwe woningen en bij een aantal locaties met heel veel sloopinbreng gaat het om maatwerk.

Stand van zaken

Hieronder staat een overzicht van de stand van zaken en de bijdrage die een initiatief levert aan de VAB-opgave.

Planologische procedure

Voor 2 initiatieven is de overlegfase afgerond en ligt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Na de planologische procedure kan de initiatiefnemer de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning aanvragen.

Positief collegebesluit

Voor 5 initiatieven heeft het college een positief besluit op het principeverzoek genomen. Voor deze plannen kan de initiatiefnemer een verzoek bij de gemeente indienen om een de planologische te starten.

Overlegfase

11 initiatieven bevinden zich in de overlegfase. Drie daarvan zijn bijna zover dat een principeverzoek aan het college kan worden voorgelegd. Een 8-tal zijn bezig met de planuitwerking (erfinrichting, situering woning en investering in ruimtelijk kwaliteit). Deze voldoen aan de minimale sloopverplichting van 600 m² maar hebben nog niet voldoende sloopinbreng. Een aantal initiatieven combineert het Rood voor Rood verzoek met het splitsen van de woning.

Vooroverlegfase

Voor 6 locaties is een 1e gesprek geweest en is de sloopinbreng bekeken. Om verschillende redenen zijn deze initiatieven nog niet zo ver om een volgende stap te zetten. Initiatiefnemers denken nog na over het gewenste plan.

Eén verzoek blijkt niet te passen binnen het beleid, omdat de initiatiefnemer de veehouderijtak wil beëindigen en door wil gaan met de akkerbouwactiviteiten. De voorwaarde van volledige bedrijfsbeëindiging is daarbij het knelpunt.

Geen Rood voor Rood verzoek

Via het formulier komen soms vragen binnen die los staan van Rood voor Rood. Deze zetten we door naar de juiste collega's.

Ingebrachte sloopmeters tot nu toe

Zoals eerder aangegeven neemt een Rood voor Rood procedure de nodige tijd in beslag. Fysieke sloop van gebouwen heeft daardoor nog niet plaats gevonden omdat dit pas na afronding van de benodigde procedures gebeurt. Van de 7 initiatieven waarvan de overlegfase is afgerond, is al wel inzicht te geven in de VAB-bijdrage:

- twee initiatieven in de fase 'planologische procedure': sloop 2.060m²;
- vijf initiatieven fase 'positief collegebesluit': sloop 8.900 m².

Hiervoor in ruil worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd.

Sloopvoucheregeling en te verwachten toename aantal initiatieven

Uit de analyse komt naar voren dat een 9-tal initiatieven op zoek is naar ontbrekende sloopmeters. Dit ervaren initiatiefnemers als lastig. Om vraag en aanbod van sloopmeters makkelijker samen te brengen zijn we bezig met het uitwerken van de sloopvoucheregeling. Deze wordt in de loop van 2024 opengesteld. De verwachting is dat het aantal Rood voor Rood verzoeken dat voldoet aan de sloopverplichting hierdoor toeneemt en dat dit ook leidt tot een toename van het aantal initiatieven.

Daarnaast denken wij dat agrariërs wachten op de regelingen die het Rijk heeft opgesteld en waar op dit moment nog aan wordt gewerkt. Als de mogelijkheden van deze regelingen meer duidelijk zijn, is de verwachting dat het aantal Rood voor Rood initiatieven ook verder gaat toenemen.

3.2 Ervaringen

In de afgelopen periode hebben we de nodige ervaring opgedaan met de ingekomen Rood voor Rood initiatieven. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe dit verloopt, wat goed gaat en waar ruimte zit voor verbetering. In deze evaluatie hebben we gekeken naar het Rood voor Rood beleid van omliggende gemeenten, onze eigen ervaring en de opgedane ervaring door de gesprekken met initiatiefnemers en via een evaluatie mail naar externe adviseurs. Dit geldt ook voor de input van een avond met de klankbordgroep over functieverandering en Rood voor Rood. We gaan eerst in op het (werk)proces en daarna op de inhoud van de (beoordeling van) initiatieven

Voor de openstelling van het beleid hebben we veel aandacht besteed aan het goed informeren van toekomstige initiatiefnemers en wat ze van de gemeente kunnen verwachten. We hebben op onze website informatie over Rood voor Rood opgenomen met een stroomschema waarmee inwoners op een simpele manier kunnen zien of ze kunnen deelnemen aan de regeling. Ook hebben we met stappen aangegeven hoe het proces 'van initiatief tot de aanvraag voor de vergunning voor de bouw van de nieuwe woning' eruit ziet en wat hiervoor inhoudelijk wordt gevraagd van een deelnemer. We weten dat er vooraf kosten moeten worden gemaakt en dat dit proces een lange tijd in beslag neemt. Dit hebben we aangegeven om een deelnemer hiervan bewust te maken. En het proces is complex. Daarom hebben we als tip opgenomen om een adviseur in de hand te nemen. We hebben een planbegeleider voor Rood Voor Rood om het beleid laagdrempelig in te steken, inwoners te informeren en het proces soepel te laten verlopen. Inwoners kunnen makkelijk een afspraak met de gemeente maken om meer te weten te komen over Rood voor Rood.

Omliggende gemeenten

Er is gekeken naar het 'Rood voor Rood' beleid van gemeenten in Gelderland en Overijssel. Hieruit volgt dat deze gemeenten beleid hebben dat grotendeels overeenkomt met onze beleidsregel. Bij bijna alle gemeenten heeft de beleidsregel eenzelfde insteek: het opruimen van leegstaande of vrijkomende agrarische bebouwing en het behoud van de kwaliteit en identiteit van het buitengebied. Bij Oude IJsselstreek is het beleid ingestoken op het realiseren van woningen. Dit is niet het uitgangspunt in Berkelland. Het realiseren van woningen is bij ons onderdeel van het woonbeleid. In Berkelland kan het woonprogramma tot 2030 in de kernen worden gerealiseerd. Over het algemeen wordt in alle beleidsregels uitgegaan van een sloopverplichting van 1.000 m². In de meeste gemeenten vindt, net als in Berkelland, de bouw van de woning plaats op het erf waar ook (het meest) wordt gesloopt. In enkele gemeenten (waaronder Hof van Twente) is deze sloopverdeling losgelaten. Bij ons zijn er geen initiatieven binnengekomen die daarom vragen. Er zit wat verschil in de

terugbouwmogelijkheid als het gaat om de grootte van de rood voor rood woning(en), waarbij het in veel gemeenten vaak gaat om een grootte van 750 m³, en bij meer sloop een grotere woning mogelijk is. In onze gemeente is het mogelijk via Rood voor Rood een woning van 1.000 m³ te realiseren.

Ontwerp-Omgevingsvisie

De (evaluatie) van de beleidsregel passen binnen de lijn/richting die in het ontwerp van de Omgevingsvisie is opgenomen. Daarin staat dat we in het buitengebied woningbouw hoofdzakelijk via functieverandering toe staan met als hoofddoel landschappelijke kwaliteit en ontstening van het buitengebied.

(Werk)proces

Hoe verloopt het, wat gaat goed en kan beter?

Website

Op onze website staat de nodige informatie over Rood voor Rood, de processtappen met een tijdsindicatie. Deze is volgens initiatiefnemers en hun adviseurs makkelijk te vinden via de zoekopdracht.

Formulier

Het intakeformulier is duidelijk en kan zonder DigiD of eHerkenning ingediend worden. De stappen zijn goed te doorlopen. Daarnaast is het prettig dat hiervoor geen legeskosten worden gerekend. Hierdoor zijn er geen drempels om een eerste idee bij de gemeente in te dienen.

Eerste kennismaking

Uit gesprekken met initiatiefnemers komt naar voren dat zij een eerste gesprek met de gemeente als nuttig en prettig ervaren. Tijdens het overleg kunnen ze vragen stellen en een toelichting krijgen. Dit eerste gesprek draagt bij aan wat deelnemers kunnen verwachten van de gemeente en wat wij van hen verwachten als ze een Rood voor Rood verzoek indienen. Vooraf weten ze wat de processtappen inhouden, waaraan een initiatief moet voldoen en dat het circa 2 jaar duurt voordat een nieuwe Rood voor Rood woning kan worden gebouwd. Initiatiefnemers geven aan dat ze na het gesprek verder kunnen met hun overweging.

Aandacht voor 1^e gesprek

We zien dat initiatiefnemers vaak hun initiatief direct via een externe adviseur indienen zonder een eerste gesprek met de gemeente. Waarschijnlijk komt dit door onze tip op de website. En dat er veel van hen wordt gevraagd in het proces, waardoor het complex wordt. Dit geven adviseurs ook aan. We willen dit eerste gesprek toch graag met de initiatiefnemer voeren (zie bij *Eerste kennismaking*). Hiermee willen we de bewustwording bij initiatiefnemers vergroten en doen we meer aan verwachtingsmanagement. Bijlage 1 geeft de processtappen die worden doorlopen weer.

Intern en extern werkproces

Met het beoordelen van de initiatieven is het interne werkproces verbeterd. Dit geldt ook voor de afstemming met de initiatiefnemers en hun adviseurs. Dit is belangrijk en blijft onze aandacht houden. Uit deze afstemming zijn de volgende praktische verbeteringen doorgevoerd:

Één advies

Vanuit de gemeente bekijken we het initiatief tegelijk met diverse vakdisciplines; de integraliteit van de beoordeling staat daarbij centraal. Hieruit volgt één advies. Dit is belangrijk voor het soepel verlopen van het proces met de initiatiefnemer. Op deze manier is het helder voor de initiatiefnemer wat er eventueel aangepast dient te worden, zodat het plan naar de volgende stap kan gaan.

Locatiebezoek

Ook is de behoefte aan een locatiebezoek vanuit de initiatiefnemers uitgesproken. De disciplines stedenbouw en groen met de planbegeleider voor Rood voor Rood komen op locatie het plan bekijken. De initiatiefnemer kan het plan toelichten en de gemeente kan het beleid (vooral de één-erfgedachte in relatie tot de individuele wens van de initiatiefnemer) uitleggen en de waarom achter de vraag. De initiatiefnemer voelt zich meer gehoord en er kan direct worden geschakeld, waarbij wij meedenken om tot een goede oplossing te komen. Dit resulteert vaak in een gedragen plan met een

goede situering van de nieuwe woning op het bestaande erf met een goede landschappelijke inpassing. Dit wordt als een goede verbetering ervaren.

Overeenkomst

Er zijn initiatieven die een andere/tweede locatie nodig hebben om aan de sloopeis te voldoen. Het is aan deze partijen om privaatrechtelijk afspraken te maken over onder andere de sloop en de erfinpassing van de tweede locatie. De gemeente heeft daar geen formele rol in en daarom sloten we alleen een overeenkomst af met de initiatiefnemer over de planontwikkeling. Vanuit de initiatiefnemer kwam de behoefte om ook de tweede locatie in de overeenkomst te betrekken. Dit hebben we juridisch bekeken. In de overeenkomst is een aanpassing doorgevoerd door deze met beide partijen aan te gaan, omdat beide locaties nodig zijn voor de planontwikkeling en dit met de overeenkomst wordt benadrukt.

Inhoud

Bij het opstellen van de regeling hebben we na onderzoek weloverwogen de voorwaarden opgesteld met de insteek om deze zo laagdrempelig mogelijk te maken, zonder bijvoorbeeld een financiële verantwoording (wat kost de sloop en wat brengt de waarde van een nieuwe woning op).

Hoe verloopt het, wat gaat goed en kan beter?

Goede kwaliteit

Een groot aantal initiatieven voldoen aan de voorwaarden en de aangeleverde informatie is van goede kwaliteit. De inhoudelijke beoordeling van deze initiatieven verloopt hierdoor soepel. Er komen hierdoor mooie Rood voor Rood plannen als principeverzoeken richting het college. Dit komt voor een deel ook doordat initiatiefnemers externe adviseurs in de hand hebben genomen.

Verskillende aanvragen

De ingediende initiatieven hebben deels eenzelfde insteek. Het gaat daarbij om onder andere de sloop van VAB's in ruil voor een nieuwe woning. Wel is elk initiatief locatie specifiek en zijn er initiatieven die een beroep doen op onderdelen vanuit ander beleid (bijvoorbeeld woningsplitsing, bovenplanse sloopbonusregeling voor een groter bijgebouw of functieverandering). Een enkel initiatief is geen Rood voor Rood verzoek, omdat er geen sloop van VAB's wordt ingebracht of dat er geen nieuwe woning wordt gevraagd en het enkel om functieverandering gaat.

Onderdelen die bij de beoordeling van initiatieven naar voren zijn gekomen

Hieruit blijkt dat vooral de onderdelen in stap 2 van het proces (zie bijlage 1) aandacht vragen:

- **Situering nieuwe woning**
Een goede situering van de nieuwe woning op het erf wordt soms als lastig ervaren. De wens van de initiatiefnemer voor situering van de nieuwe woningen, komt niet altijd overeen met de één-erfgedachte vanuit het beleid. Het vraagt de nodige aandacht om tot een goede erfinrichting te komen. Hier proberen we waar mogelijk ook maatwerk te verlenen binnen de mogelijkheden van het beleidskader 'Achterhoekse erven veranderen'.
- **Investering in ruimtelijke kwaliteit**
Initiatiefnemers weten vaak niet goed wat wordt de mogelijkheden zijn voor de investering in ruimtelijke kwaliteit. Soms zien ze het ook als extra post boven op andere voorwaarden. In de beleidsregel staan een aantal denkrichtingen. De investering kan bestaan uit versterking van landschap en natuur, recreatie, cultuurhistorie en klimaatadaptatie. Het is een extra uitdaging dit in het plan te vatten voor initiatiefnemers. Wel zien we erg mooie resultaten in de principe verzoeken, door deze extra voorwaarde van een investering in ruimtelijke kwaliteit. De plannen worden hierdoor nog beter landschappelijk ingepast en bieden daardoor zeer waarschijnlijk bij de uitvoering ook een extra ruimtelijke kwaliteit voor het gebied.

- Overige punten:
De meeste initiatieven gaan over de sloop van VAB met daarvoor in ruil de mogelijkheid van een nieuwe woning. Een aantal zijn meer specifiek en wordt er bij een rood voor rood ook gevraagd om functieverandering, of het realiseren van nieuwe/bestaande functie in een bestaande schuur (bovenop de sloopeis) of om ontmenging (veehouderij stopt en akkerbouw blijft bestaan). Functieverandering is mogelijk, wel dient een initiatief aan de sloopverplichting vanuit beide beleidsregels te voldoen en is milieuzonering een aandachtspunt. Voor punt twee geeft de beleidsregel ruimte en dit zien we als maatwerk. Alleen is niet precies beschreven wat hieronder kan worden verstaan, dat maakt het soms wat lastig. Voor het derde punt geeft de beleidsregel geen ruimte; er is aangegeven dat de bedrijfsvoering moet zijn/worden beëindigd. Ook is er een vraag naar de bouw van kleinere woningen, dit is gewoon mogelijk binnen de beleidsregel.

4. Woningsplitsing

4.1 Resultaten

Tot december '23 is op 14 locaties in het buitengebied medewerking verleend aan woningsplitsing. Naar verwachting veelal binnen de familiekring, maar hier is geen goed zicht op. Hiervan is bij 13 locaties sprake van woningsplitsing in niet-karakteristieke gebouwen. Op 1 locatie is een karakteristiek gebouw gesplitst. Daarnaast zijn er op dit moment 3 initiatieven in de schetsplanfase of hebben een vergunningaanvraag ingediend. In onderstaande tabel is de verdeling over Berkelland weergegeven.

Locatie in Berkelland	Aantal woningsplitsingen	
Buitengebied Ruurlo	4	
Buitengebied Borculo, Haarlo, Geesteren, Gelselaar	1	
Buitengebied Neede, Noordijk, Rietmolen	1	
Buitengebied Eibergen, Rekken, Beltrum	8	(waarvan 1 in een karakteristiek gebouw)

Sinds bestemmingsplan buitengebied neemt aantal woningsplitsingen toe

We zien dat woningsplitsing op gang moest komen. In 2021 is op 3 locaties de vergunning voor het splitsen van een woning verleend. In 2022 op 4 locaties en in 2023 op 7 locaties. Deze opbouw is te verklaren doordat de bekendheid van nieuw beleid bij inwoners tijd nodig heeft. Daarnaast heeft een initiatiefnemer tijd nodig om te toetsen of hij in aanmerking komt en om een aanvraag voor te bereiden.

De belangrijkste verklaring zit naar verwachting in de vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied. We zien dat sinds de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied het aantal verleende vergunningen is toegenomen. Veel initiatiefnemers hebben hier naar verwachting op gewacht, omdat de legeskosten voor de benodigde procedure onder het bestemmingsplan buitengebied lager zijn en de doorlooptijd van de procedure korter is.

Sloopverplichting wordt vooral afgekocht

Eén van de voorwaarden om mee te kunnen werken aan woningsplitsing is een sloopverplichting. Deze sloopverplichting kan worden voldaan door de sloop van 1.000 m² voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel zelf of elders in het buitengebied van Berkelland. Als fysieke sloop niet mogelijk is, dan is het leveren van een financiële bijdrage in het gemeentelijke sloopfonds mogelijk. Deze gelden zetten we in voor de sloop van overtollige bebouwing elders in het buitengebied (subsidiereregelingen 'sloop overtollige bebouwing' en de recent vastgestelde 'groen voor rood'). In die situaties is sprake van een indirecte bijdrage aan de vab-opgave.

In de praktijk zien we dat bij nagenoeg alle aanvragen de sloopverplichting wordt afgekocht door storting in het sloopfonds. Er is slechts één aanvraag waarbij een gedeelte fysiek is gesloopt en een gedeelte is afgekocht. En één aanvraag is van rechtswege verleend waardoor de sloopverplichting niet opgelegd kon worden.

Er zijn verschillende overwegingen die maken dat initiatiefnemers veelal kiezen voor het afkopen van de sloopeis; in sommige situaties zijn de aanwezige bijgebouwen onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering waardoor sloop geen optie is. Soms hebben de bijgebouwen nog een (niet-agrarische) functie en wil men deze daarom behouden. Daarnaast zijn er locaties die niet voldoende slooppoppervlakte hebben of de mogelijkheid wil houden om bijgebouwen in te zetten in bijvoorbeeld de Rood voor Rood regeling.

Daarnaast speelt naar verwachting de financiële en praktische kant ook een rol bij de keuze die een initiatiefnemer maakt; de afkoop van sloop is vaak relatief goedkoop in verhouding met de

sloopkosten en daarnaast heeft een initiatiefnemer dan geen werk met het organiseren van de sloopwerkzaamheden.

Tot nu toe is er door het afkopen van de sloopverplichting circa € 162.500 gestort in het sloopfonds.

Meedenken bij verzoeken om (gedeeltelijke) herbouw

Woningsplitsing wordt vaak gevraagd bij boerderijen die groter zijn dan 1000 m³. Regelmatig is de vraag om woningsplitsing te combineren met herbouw van het achterhuis. Veelal om praktische en bouwkundige redenen. Daarbij lopen we tegen beperking van het bestemmingsplan buitengebied aan die stelt dat bij herbouw de inhoud van de woning teruggebracht moet worden naar maximaal 1.000 m³. Samen met initiatiefnemers proberen wij in goed overleg te zoeken naar een plan waarbij geen sprake is van herbouw, maar van vernieuwing. In dat geval hoeft de inhoud namelijk niet teruggebracht te worden. Deze manier van samenwerken en meedenken wordt door initiatiefnemers gewaardeerd.

4.2 Ervaringen

Soepele samenwerking en heldere voorwaarden

We merken dat initiatiefnemers zichzelf vaak al verdiept hebben in de mogelijkheden en voorwaarden en zij nemen dan ook vaak zelf contact op met de gemeente. Pas in een latere fase wordt vaak een bouwkundige en/of een landschapsdeskundige ingeschakeld. Doordat de impact van het bouwplan en de nieuwe situatie op het erf vaak beperkt is, is het erfinrichtingsplan vaak niet ingrijpend of complex. De afstemming hierover verloopt over het algemeen dan ook soepel.

De samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers wordt door initiatiefnemer gewaardeerd. De voorwaarden worden door hen veelal ook als duidelijk ervaren. Ook het doen van de bijdrage in het sloopfonds leidt niet tot discussie.

De combinatie met Rood voor Rood komt regelmatig voorbij. Men kiest dan veelal voor eerst splitsen.

Bouwregels en gefaseerde procedures

Splitsingen zijn toegestaan in de oorspronkelijke boerderij (voor- en achterhuis). Aangebouwde bijgebouwen die verbonden zijn met de oorspronkelijke boerderij komen nu niet in aanmerking voor splitsing, in die zin, dat het toe te voegen vbo wonen niet in het aangebouwde bijgebouw gerealiseerd kan worden. Dit komt voort uit de bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied. Hier worden wel vragen over gesteld door erfeigenaren.

Ook worden er vragen gesteld over kleinere woningen die in de huidige situatie (lang) geen 900 m³ inhoud hebben. Deze voldoen daardoor niet aan de voorwaarden voor woningsplitsing. Het vergroten tot meer dan 900 m³ i.c.m. woningsplitsing kan juridisch gezien niet in één procedure. In deze situaties moet eerst een vergunning voor uitbreiding aangevraagd worden, waarna vervolgens een aanvraag voor splitsing kan worden ingediend. Deze fasering maakt dat de aanvrager tegen praktische knelpunten aanloopt (zijn er nog wel voldoende splitsingen beschikbaar? Hogere legeskosten en soms hogere voorbereiding- en bouwkosten) en soms te maken krijgt met financieringsknelpunten (bijv. hypotheekverstrekking). Deze initiatiefnemers haken vaak af. Ook bij situaties waar de wens is voor totale sloop en vervolgens gesplitste nieuwbouw lopen we tegen het knelpunt aan dat dit niet in één procedure mogelijk is. Dit leidt voor initiatiefnemers tot hogere legeskosten en een langere proceduredtijd.

4.3 Conclusies en aanbevelingen

We zien dat woningsplitsing voorziet in een (woon)behoefte en dat er voorlopig nog voldoende splitsingsmogelijkheden beschikbaar zijn (13 van de 50 gerealiseerd).

Tegelijkertijd zien we ook, doordat veelal gekozen wordt voor afkoop, de regeling in de praktijk nog geen grote bijdrage (nauwelijks fysieke sloop) heeft geleverd aan de vab-opgave. De storting van € 162.500 is wel een mooi bedrag om elders in het buitengebied in te zetten voor de sloop van vab's. We houden de komende jaren de ontwikkelingen rondom de inkomsten en uitgaven van het sloopfonds in de gaten en komen hier indien nodig op terug.

De voorwaarden voor woningsplitsing worden door initiatiefnemers als helder ervaren en deze leiden over het algemeen niet tot knelpunten. Voor nu adviseren wij om geen inhoudelijke aanpassingen te doen aan de beleidsregel. We stellen wel voor om na 45 woningsplitsingen in niet-karakteristieke gebouwen opnieuw te bekijken hoe we verder willen met het woningsplitsingsbeleid.

We zien dat er vragen gesteld worden over het splitsen (toevoegen van een vbo) in een aangebouwd bijgebouw waarbij we tegen de bouwregels van het bestemmingsplan buitengebied aanlopen. We adviseren/stellen voor daarom om te onderzoeken of en zo ja op welke manier we hier in de toekomst mogelijk wel medewerking aan kunnen verlenen.

Ook zien we dat de gefaseerde procedure (bij aanvragen waarvan de bestaande woning nog geen 900 m³ is en bij aanvragen van totale sloop en gesplitste nieuwbouw) soms knellend is. We adviseren/stellen voor om intern met elkaar in gesprek te gaan over hoe we met deze situaties om willen en kunnen gaan.

5. Conclusies en acties

In dit hoofdstuk worden conclusies getrokken en aandachtspunten weergegeven met betrekking tot de beleidsregel rood voor rood en woningsplitsing. Er is input opgehaald door onze ervaring met de ingediende initiatieven, gesprekken met initiatiefnemers, via een evaluatie mail naar externe adviseurs en door te kijken naar omliggende gemeenten. Ook is hierbij de opbrengst van een avond over functieverandering en Rood voor Rood met de klankbordgroep betrokken.

5.1 Conclusies

Wordt met beleidsregel het doel behaald?

Allereerst geven we antwoord op de vraag of we met de beleidsregel het doel behalen om VAB's te slopen. Het antwoord op deze vraag is ja. In de afgelopen periode is een positief principebesluit genomen voor een zevental initiatieven, die een aanzienlijke sloopinbreng hebben (circa 11.000 m²). Doordat het proces relatief veel tijd kost, is vanaf volgend jaar echt zichtbaar wat het effect is als de schuren zijn gesloopt en de erfinpassing is uitgevoerd.

Verder zien we dat de initiatieven bijdragen aan de doelstelling om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in het buitengebied, niet alleen door de sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook door een goede inpassing van het erf in de omgeving.

Verloop van het proces

Uit gesprekken met inwoners komt naar voren dat zij een eerste gesprek met de gemeente als nuttig en prettig ervaren. Het contact gaat makkelijk. Dit geldt ook voor het indienen van een initiatief. Het formulier is makkelijk in te dienen. Wel vinden ze het proces complex en lang duren, ondanks dat we hierover informatie op de website hebben staan en initiatiefnemers een informatief gesprek kunnen hebben met de planbegeleider van Rood voor Rood.

Dit is voor ons een signaal om nog meer in te zetten op de mogelijkheid van een eerste gesprek. Hierin kunnen we nog beter toelichting geven op de doelstelling van het beleid (sloop van VAB met goede erfinrichting en investering in ruimtelijke kwaliteit waarvoor een woning mag worden teruggebouwd en niet zoals (soms) gedacht - alleen - de bouw van een woning) en de input die we van de initiatiefnemer vragen met de processtappen en het tijdsbeslag (indienen initiatief t/m verkrijgen omgevingsvergunning bouw woning; circa 2 jaar). Op deze manier zetten we in op bewustwording en kunnen we de verwachting beter managen.

Het werkproces (zowel intern als extern) is in de loop van de tijd verbeterd. Met de beoordeling van de initiatieven is ervaring opgedaan en dit verloopt goed. De integrale advisering staat daarbij centraal. Dit is belangrijk voor het soepel verlopen van het proces richting de initiatiefnemer en adviseurs. Op deze manier is het voor hen duidelijk wat bij de beoordeling van een initiatief goed is, wat eventueel aangepast moet worden en waarom. In de afgelopen periode is de afstemming hierover verbeterd. We hebben ervaren dat een goede communicatie en korte lijnen van belang zijn. Dit blijft onze aandacht houden. Ook is de behoefte van een locatiebezoek naar voren gekomen.

Inhoud van de beleidsregel

We zien op dit moment vanuit de evaluatie geen aanleiding om inhoudelijke wijzigingen voor te stellen. Zoals al eerder aangegeven in dit document is deze evaluatie, 1,5 jaar na de openstelling van de Rood voor Rood regeling, eigenlijk te vroeg om beleidsinhoudelijke conclusies te trekken.

We stellen daarom voor om eind 2025 de regeling opnieuw te evalueren. We kunnen tijdens deze evaluatie beter stilstaan bij de beleidsinhoudelijke kant van de regeling, doordat er dan meerdere procedures zijn doorlopen en afgerond en we dus meer inhoudelijke kennis en ervaring hebben opgedaan.

Wel zien we dat een groot aantal initiatieven voldoet aan de gestelde voorwaarden en dat deze plannen een goede kwaliteit hebben. Enkele aanvragen voldoen niet aan de minimale sloopinbreng van 1.000m². De zoektocht naar ontbrekende sloopmeters blijkt soms lastig. Het openstellen van de sloopvoucheregeling in 2024 gaat hier hopelijk een goede bijdrage aan leveren. Daarnaast blijft de situering van de nieuwe woning op het erf en de investering in ruimtelijke kwaliteit extra aandacht vragen in het proces. Een aantal initiatiefnemers vragen naast een nieuwe woning ook functieverandering op het erf of ontmenging. We passen hier zoveel mogelijk maatwerk toe binnen de beleidskaders. Rood voor Rood in combinatie met ontmenging is nog niet mogelijk.

5.2 Acties

Op basis van de conclusies willen we aan de slag gaan met de volgende punten die we meer onder de aandacht willen brengen, verdiepen en/of onderzoeken. Hieronder splitsen we deze op in acties met betrekking tot het proces en aandachtspunten met betrekking tot de inhoud van de beleidsregel.

Procesmatige acties

Inzetten op 1^e gesprek en verduidelijken stappenplan

Om bij de initiatiefnemer voorafgaand aan het traject meer bewustwording te creëren als het gaat om de complexiteit en looptijd van het proces (ongeveer 2 jaar) willen we standaard een startgesprek laten plaatsvinden. Tijdens dit gesprek kan een eerste idee worden besproken en het proces goed worden uitgelegd. Ook biedt dit gesprek de kans om bij de initiatiefnemer meer bewustwording te creëren dat het proces ongeveer 2 jaar duurt. Hiervoor willen we ook het stappenplan op de website verduidelijken.

Ook wordt de inhoudelijke kant van de beleidsregel tijdens dit gesprek onder de aandacht gebracht. Denk hierbij aan vragen als wat houdt de regeling wel en niet in, wat zijn de eisen van gemeente en waarom, wat moet daarvoor worden aangeleverd (met detailniveau) en wat verstaat de gemeente onder een goede situering van de nieuwe woning in relatie tot de één-erfgedachte en investeren in ruimtelijke kwaliteit etc. Dit zorgt ervoor dat de beoordeling van het plan soepeler verloopt en dit kan het proces versnellen.

Locatiebezoek

Het blijkt bij sommige initiatieven dat de initiatiefnemer vooral aandacht heeft voor de realisatie van een nieuwe woning en minder op de ruimtelijke kwaliteit. We merken dat een locatiebezoek helpend is om tot een goed plan te komen en gaan hier daarom mee door. Met verschillende disciplines als stedenbouw, groen en de planbegeleider Rood voor Rood gaan we op bezoek. Initiatiefnemers kunnen het plan toelichten en de gemeente kan een verdieping geven op de één-erfgedachte met goede erfinrichting en investering in ruimtelijk kwaliteit. De initiatiefnemer voelt zich meer gehoord en er kan direct worden geschakeld, waarbij wij meedenken om tot een goede oplossing te komen. Dit resulteert vaak in een gedragen plan met een goede situering van de nieuwe woning op het bestaande erf met een goede landschappelijke inpassing. Dit wordt als een goede verbetering ervaren.

Inhoudelijke Acties

Informatie over investering in ruimtelijke kwaliteit

Het onderdeel investeren in ruimtelijke kwaliteit gaan we meer aandacht geven. Op onze website gaan we dit verdiepen met voorbeelden van mogelijkheden en ideeën die kunnen worden ingezet op versterking van landschap en natuur, recreatie, cultuurhistorie en klimaatadaptatie. Dit kan op het eigen erf of daarbuiten. Op deze manier weet de initiatiefnemer beter wat de gemeente hiermee wil bereiken en op welke manier hij/zij hier invulling aan kan geven.

Sloopvoucherregeling

Een aantal initiatieven komt vierkante meters te kort om deel te kunnen nemen aan de regeling. We zijn van mening dat de komst van de sloopvoucherregeling in 2024 de zoektocht voor initiatiefnemers die aanvullende sloopmeters zoeken om aan de sloopverplichting van 1.000 m² te voldoen, makkelijker gaat maken. De verwachting is dat het aantal Rood voor Rood verzoeken dat voldoet aan de gestelde minimale sloopverplichting hierdoor toeneemt. Ook verwachten we dat het aantal initiatieven gaat toenemen.

Ontmenging

Dit kan op dit moment niet binnen het beleid, omdat het beleid uitgaat van het stoppen van de bedrijfsvoering. We verwachten dat deze vraag vaker gaat komen, gezien de transformatie van het landelijk gebied. Dit punt verdient daarom aandacht. We gaan intern in overleg om te kijken of en zo ja op welke manier we hier in de toekomst aan deze initiatieven mogelijk wel medewerking kunnen verlenen.

Functie in bestaande schuur

De beleidsregel geeft hiervoor ruimte en dit zien we als maatwerk. Alleen is niet precies beschreven wat hieronder kan worden verstaan. Omdat we zien dat hier vragen over gesteld worden, gaan we intern in overleg om te kijken op welke manier we dit kunnen verduidelijken en we in de toekomst met deze situaties om willen gaan.

Nieuwe evaluatie eind 2025

Eind 2025 zullen we een nieuwe evaluatie voor de Rood voor Rood regeling houden.

In de tussentijd doen we ervaring op met onder andere de locatiebezoeken, de inzet op de investering in ruimtelijk kwaliteit en de sloopvoucherregeling. En hebben we tijd om de mogelijkheid van ontmenging te onderzoeken.

Bijlage 1 Processtappen Rood voor Rood

Stap 1 Oriëntatie en haalbaarheid

Dit gaat over de beoordeling van de in te brengen sloopmeters. Voldoet een initiatief aan de sloopverplichting. Ook is het mogelijk een eerste schets van de situering van de nieuwe woning in te brengen. Duur: circa 2 maanden

Stap 2 Opstellen en beoordeling van plannen

In deze stap wordt het ingediende erfinrichtingsplan met de situering van de nieuwe woning(en) en de investering in ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. Duur: circa 4 à 6 maanden

Stap 3 Voorbereiden en doorlopen ruimtelijke procedure t/m vergunning voor bouw van de woning

Als het initiatief positief is beoordeeld, wordt het als principeverzoek aan het college voorgelegd. Na het positieve besluit informeren we de initiatiefnemer dat hij/zij een aanvraag voor zijn plan kan indienen, wat hij/zij hiervoor moet aanleveren en geven we aan dat we een overeenkomst gaan sluiten waarin de voorwaarden voor de sloop en dergelijke worden opgenomen. Duur circa 1 tot 1,5 jaar

Stap 4 Uitvoering

Als de vergunning voor de bouw van de woning is verleend, kan de initiatiefnemer met zijn/haar plan starten.