

Bijlage 2: Overzicht opmerkingen en aanpassingen van concept-beleid 'Erven in Beweging'

	Opmerking	Reactie / aanpassing
	<i>Algemeen</i>	
1	Het beleid is nu sterk gericht op nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid en bouw van woningen in ruil voor sloop. Zorg ook dat er voldoende mogelijkheden blijven voor agrarische bedrijven (bijvoorbeeld startende bedrijven).	Het bestemmingsplan Buitengebied kent al een regeling (wijzigingsbevoegdheid) om voormalige agrarische erven met een woonbestemming weer van een agrarische bestemming te voorzien. Dit is overigens een vraag die zich weinig tot niet voordoet. Voorwaarde daarbij is dat er elders in de gemeente Raalte of de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven. Qua gedachtegang is dat vergelijkbaar met de grondslag van voorliggend beleid: er wordt ergens ontwikkelruimte gegeven, maar daar moet iets tegenover staan waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in balans blijft of zelfs verbeterd. Sinds vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (2012) is overigens nog niet verzocht die mogelijkheid te gebruiken. Een startend agrarisch bedrijf of een bestaand bedrijf dat een tweede locatie wil starten kan uiteraard ook terecht op één van de vele agrarische erven (met agrarische bestemming) die al vrij zijn gekomen of de komende jaren nog vrij komen. Het beleid behoeft geen aanpassing.
	<i>Vestigen bedrijven</i>	
2	Bedrijven horen niet thuis in het buitengebied maar op het bedrijventerrein. Het woongenot in het buitengebied wordt aangetast als bedrijven zich in lege schuren kunnen vestigen.	In de basis zijn wij het met deze stelling eens. Bedrijventerreinen zijn primair ingericht om bedrijven te huisvesten en zijn ook ingericht om groei te faciliteren. Bij vestiging in een vrijkomende schuur in het buitengebied is geen verdere groei mogelijk en bedrijven met een hoge milieucategorie of bedrijven die veel verkeer aantrekken kunnen zich niet sowieso niet vestigen. Een bedrijf dat op een vrijkomend erf start dient zich daar terdege bewust van te zijn. Lichtere bedrijvigheid kan echter in het buitengebied goed samengaan met andere functies, zoals wonen. Met het geleidelijk teruglopen van het aantal agrarische bedrijven kan nieuwe bedrijvigheid het buitengebied economisch en sociaal vitaal houden. Een goede nieuwe invulling van een gebouw kan bovendien voorkomen dat het in kwaliteit achteruit gaat en draagt op die manier bij aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van het

		buitengebied. Het maatwerk waar dit beleid vanuit gaat houdt ook in dat in elke situatie wordt beoordeeld of andere belangen, bijvoorbeeld het belang om prettig te wonen, niet onevenredig worden geschaad. Er zullen situaties zijn waar dat het geval is en bepaalde bedrijven zich dus niet kunnen vestigen. Er zijn echter ook veel situaties waar de afstand tussen erven dusdanig groot is dat het woongenot van anderen niet (of niet onevenredig) wordt geschaad. Het concept-beleid biedt naar onze mening al voldoende handvatten om te voorkomen dat het woongenot in het buitengebied wordt aangetast. Het beleid behoeft geen aanpassing.
	<i>Sloopbank</i>	
3	In de regeling voor de sloopbank is nu opgenomen dat op het moment dat sloopm² worden ingebracht in een ontwikkeltraject, het op dat moment geldende beleid van toepassing is. Er kan maximaal 5 jaar tussen sloop en ontwikkeling zitten. In die periode is het denkbaar dat beleid wijzigt, waardoor gesloopte m² minder waard worden. Het zou meer zekerheid geven als het beleid zoals dat geldt op moment van sloop ook toegepast wordt als de m² worden ingezet in een ontwikkeltraject, ook al is dat 5 jaar later.	Het beleid toepassen zoals dat gold op moment van sloop geeft een eigenaar inderdaad meer zekerheid. Nadeel is dat de gemeenteraad minder eenvoudig ander beleid kan doorvoeren. Dat wil zeggen: indien bijvoorbeeld over een aantal jaar de Rood voor Rood regeling wordt ingeperkt, dan kan er nog enkele jaren een 'na-ijleffect' zijn die vanwege in de sloopbank opgenomen m² nog onder de oude regeling vallen. Het belang van het bieden van zekerheid aan eigenaren die tot sloop over gaan vinden wij bij nader inzien zwaarder wegen dan het risico op bovengenoemd 'na-ijleffect'. Het beleid wordt zo aangepast dat het gemeentelijk beleid zoals dat geldt op moment van sloop van de gebouwen van toepassing is zodra de gesloopte gebouwen in een ontwikkeltraject worden ingebracht. Uitzondering daarop kan zijn als beleid van hogere overheden (bijv. de provincie) ons dwingt om beleid aan te passen.
4	Suggestie om ook eigenaren die wel willen slopen, maar nog niet tot sloop over zijn gegaan in de sloopbank op te nemen. Zij kunnen dan benaderd worden door mensen die ontwikkelruimte zoeken.	Dit vinden wij een goed idee. Dit nemen we mee bij de implementatie van de sloopbank.
5	Het concept-beleid bevat een ondergrens van 250m² dat minimaal moet worden gesloopt. Kan dit verlaagd worden naar bijvoorbeeld 100m² zodat ook kleinere gebouwen in de	De gedachte achter deze ondergrens is dat het slopen van kleine oppervlakten aan bebouwing meestal tot nauwelijks kwaliteitswinst leidt, terwijl er via de sloopbank en de schuur voor schuur regeling wel

	sloopbank kunnen worden opgenomen?	bebouwing voor terug kan keren. De kwaliteitswinst die dan wordt bereikt is waarschijnlijk zeer beperkt. Een vergelijkbare ondergrens kent de huidige Rood voor Rood regeling ook al, met de zelfde reden. Ter vergelijking: bij de meeste woonbestemmingen in het buitengebied kan al 150m² aan bijgebouwen vergunningvrij worden gebouwd en als wordt voldaan aan de voorwaarden van de hobbyboerregeling kan dit tot 250m² worden vergroot. De nu gekozen ondergrens sluit daar op aan. Het is niet de bedoeling dat relatief kleine gebouwen via dit beleid in extra (vergunningplichtige) bebouwing wordt omgezet. Dat zou het omgekeerde zijn van wat wij met dit beleid beogen te bereiken (opruimen van overtollige bebouwing en daarmee ruimtelijke kwaliteitswinst. Het beleid behoeft geen aanpassing.
6	In het concept-beleid is opgenomen dat bij deelname aan de sloopbank maximaal 250m² aan gebouwen op een erf in stand mag blijven, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarde voor vervanging van oude gebouwen op een erf in combinatie met een kwaliteitsimpuls. Er zijn situaties waar kwaliteitswinst wordt gehaald indien bijvoorbeeld 400m² van de 800m² wordt gesloopt en waar de wens bestaat die 400m² te behouden als bijgebouw bij een woning. De vraag is of de regel dat maximaal 250m² in stand mag blijven niet moet vervallen.	Er zijn situaties denkbaar waarbij instandhouding van meer dan 250m² niet bezwaarlijk is en waarbij toch voldoende wordt gesloopt om tot een significante kwaliteitswinst te komen. Dit is sterk situatie-afhankelijk. Of de kwaliteit van het erf toeneemt, hangt af van de te slopen en de in stand te houden bebouwing. Het oppervlak dat wordt gesloopt en dat in stand blijft is van belang, maar ook de kwaliteit van de bebouwing die wordt gesloopt of in stand blijft. Het totaal maakt immers of er een wezenlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. In het concept-beleid is al een opening geboden om meer dan 250m² te laten staan. Het is namelijk mogelijk dit te combineren met de in hoofdstuk 3.3 opgenomen mogelijkheid om een groter oppervlak aan bijgebouwen te laten staan of te vernieuwen. Dit is een goed voorbeeld van het maatwerk dat wij met dit beleid voor ogen hebben. In de hier als voorbeeld gegeven situatie (400m² sloop en 400m² in stand houden) is registratie van 400m² in de sloopbank en het in standhouden van meer dan 250m² goed mogelijk als de in stand te houden gebouwen een kwaliteitsimpuls krijgen. Worden daarentegen gebouwen met weinig kwaliteit, of op een onlogische plek op het erf, in stand gehouden zodat per saldo nauwelijks sprake is van een kwaliteitsverbetering, dan past dit niet in dit beleid. In het algemeen denken wij dat de voorwaarde dat maximaal 250m² in stand blijft een goede basisregel is, waar dus in specifieke gevallen van afgeweken kan worden. Hiermee geven we richting aan wat we met de

		sloopbank beogen: een significant oppervlak slopen ten opzichte van wat er op het erf aan bebouwing in stand blijft. Het beleid behoeft geen aanpassing.
--	--	--

Reactie provincie Overijssel

	Opmerking	Reactie / aanpassing
7	De provincie heeft waardering voor de voortvarende en open procesaanpak. Dit kan als voorbeeld dienen voor andere gemeenten.	
8	De provincie ziet dat gekozen wordt voor een aanpak die meer gericht is op mogelijkheden. Die insteek wordt onderschreven. Wel bestaat er zorg of de nieuwe mogelijkheden ook steeds leiden tot kwaliteitsverbetering op locatie, maar ook op gebiedsniveau. Maatwerk legt meer nadruk op de kwaliteit van het proces.	Ook wij kunnen niet precies voorzien hoe dit in de praktijk uitpakt. Daarom kiezen wij voor intensieve monitoring. Wij zijn ons er van bewust dat maatwerk meer vraagt van het proces met de initiatiefnemer. Om hier voldoende tijd voor te hebben is voor 2018 tijdelijke formatie-uitbreiding gepland om plannen op een goede manier te kunnen begeleiden. Het beleid behoeft geen aanpassing.
9	De provincie vraagt zich af of de generieke verruiming van het oppervlak aan bijgebouwen bij woningen (van 100m ² naar 150m ²) niet ten koste gaat van de sloopimpuls die uitgaat van de schuur voor schuur regeling. Het advies is om niet zonder kwaliteitsprestatie verruiming toe te staan, maar hier bijvoorbeeld de 1:1 verhouding van de schuur voor schuur regeling te laten gelden of als voorwaarde een totaalplan voor de verbetering van het erf te stellen.	Het klopt dat deze verruiming de sloopimpuls die van de schuur voor schuur regeling uitgaat enigszins afremt. Het voorstel van de provincie om de verruiming naar 150m² onder de schuur voor schuur regeling te laten vallen is dan ook het overwegen waard. Relevant is wel dat op de meeste erven in het buitengebied al tot 150m² vergunningvrij kan worden gebouwd. Hier wordt bij aangesloten. Op de meeste erven in het buitengebied staat al meer dan 100m² aan bijgebouwen. Wij gaan er vanuit dat deze verruiming in de meeste situaties al tot kwaliteitswinst leidt doordat meestal oude bebouwing gesloopt zal moeten worden om tot 150m² te kunnen bouwen. Het beleid behoeft geen aanpassing.
10	Het vestigen van een bedrijf in een VAB blijft maatwerk en de provincie vraagt aandacht voor de toepassing van de principes van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit kan betekenen dat aanvullende kwaliteitsprestaties buiten de ontwikkellocatie nodig zijn om tot een goede balans tussen kwaliteit en ontwikkelruimte te komen.	Wij zijn ons daar terdege van bewust. Ter verduidelijking voegen we de volgende tekst toe aan paragraaf 3.6: <i>In deze situaties zal veelal de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing zijn. In dat kader kan ook een kwaliteitsinvestering buiten het erf aan de orde zijn.</i>

11	In het proces met de initiatiefnemer vraagt de provincie aandacht voor de advisering/begeleiding van de initiatiefnemer in de uitvoeringsfase zodat goedgekeurde plannen ook in zijn geheel uit worden gevoerd.	Dat is een goed punt. Wij voegen tekst van die strekking toe aan hoofdstuk 6.
12	De provincie is geïnteresseerd in de monitoring van dit beleid en denkt graag mee in de meting van de effecten van dit beleid op gebiedsniveau (op zowel ruimtelijk, economisch, als sociaal gebied). De provincie staat wat betreft vereenvoudiging van planprocessen open voor samenwerking in een experimentele praktijkgerichte aanpak	Wij maken graag gebruik van de denkkraft bij de provincie op dit punt.

Overige aanpassingen

Ten opzichte van het op 4 oktober in Heeten gepresenteerde concept zijn verder de volgende aanpassingen gedaan:

- Enkele redactionele verbeteringen
- Aanpassing sloopverhouding schuur voor schuur regeling (gestaffelde berekening).