

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Vaststelling beleid 'Erven in beweging'

ZAAKNUMMER : 9523-2017

B&W VERGADERING : 14 november 2017

AGENDACOMMISSIE : 27 november 2017

RAADSVERGADERING : 21 december 2017

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Vincent Breen
telefoon: 0572-347853, e-mail: Vincent.Breen@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Beleidsnota 'Erven in beweging'
2. Reacties op concept-beleid
3. Varianten sloopverhoudingen schuur voor schuur

Achtergrondinformatie:

4. Concept publieksfolder 'Erven in beweging' (wordt nagezonden)

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 21 december 2017

ZAAKNUMMER : 9523-2017

ONDERWERP : Vaststelling beleidsnota 'Erven in beweging'

VOOR INFORMATIE : Vincent Breen
: telefoon: 0572-347853, e-mail: Vincent.Breen@raalte.nl

SAMENVATTING

Het buitengebied van Raalte verandert. In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca. 300.000m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Leegstand op grote schaal kan een negatief effect hebben op de (ruimtelijke) kwaliteit van het buitengebied. Deze ontwikkeling kan ook als kans worden gezien om een nieuwe invulling te geven aan een groot aantal vrijkomende erven. Dit is van economisch belang (werkgelegenheid), maar ook van sociaal belang. Bovendien kunnen vrijkomende erven een belangrijke rol spelen in de energietransitie en verduurzaming van de samenleving.

Wij vinden het van belang tijdig in te spelen op deze ontwikkeling en hebben daarom in nauw overleg met inwoners en ondernemers uit het buitengebied onderzocht op welke wijze ons beleid nog beter kan aansluiten op de ontwikkeling die gaande is.

Gelet op de omvang van de bebouwing die de komende jaren vrij komt is deze opgave primair een sloopopgave. Onze overall-strategie is deze sloopopgave te verbinden met ontwikkelbehoefte die er regelmatig bestaat in het buitengebied. De beleidsnota 'Erven in beweging' is hier op geënt. Wij hebben hiermee een win-win-win situatie voor ogen: er ontstaat nieuwe ruimte voor in het buitengebied passende ontwikkelingen, overtollige bebouwing wordt opgeruimd en asbest wordt gesaneerd.

BESLISPUNTEN

1. Kennis te nemen van de opmerkingen op het concept-beleid en de voorgestelde aanpassingen (bijlage 2).
2. De beleidsnota 'Erven in beweging' vast te stellen.

INLEIDING

Het buitengebied van Raalte verandert. Die verandering vindt primair plaats op de erven. In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca. 300.000m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. In veel van deze gebouwen is asbest gebruikt. Dit is geen nieuwe ontwikkeling. Afname van het aantal agrarische bedrijven en schaalvergroting van de resterende bedrijven is al decennialang aan de gang. Leegstand op grote schaal kan een negatief effect hebben op de (ruimtelijke) kwaliteit van het buitengebied.

Deze ontwikkeling kan ook als kans worden gezien om een nieuwe invulling te geven aan een groot aantal vrijkomende erven. Dit is van economisch belang (werkgelegenheid), maar ook van sociaal belang (denk aan sponsoring voor verenigingen). Met de aanleg van glasvezel zijn vrijkomende

agrarische erven potentiële vestigingsplaatsen voor een breed scala aan bedrijven. Verder kunnen vrijkomende erven een rol spelen in de energietransitie.

Wij vinden het van belang tijdig in te spelen op deze ontwikkeling en hebben daarom in nauw overleg met inwoners en ondernemers uit het buitengebied onderzocht op welke wijze ons beleid nog beter kan aansluiten op de ontwikkeling die gaande is. Het resultaat is bijgevoegde beleidsnota. Dit beleid vormt een aanvulling op wat al mogelijk was binnen het bestemmingsplan Buitengebied.

BEOOGD EFFECT

Een buitengebied waar wat gebeurt!

Wij beogen met dit beleid een buitengebied te houden waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Wij zien graag een buitengebied dat zich ontwikkelt tot een gemengd gebied waar agrarische bedrijvigheid - die een belangrijke factor blijft - samengaat met wonen en een diversiteit aan niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit is overigens deels een autonome ontwikkeling gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector. Bij bedrijvigheid is van belang dat dit een karakter en schaal houdt die passend is in het buitengebied. Zware bedrijven met een hoge (milieu)belasting voor de omgeving of grootschalige bedrijven met een industriële bouwmassa of verschijningsvorm horen thuis op de bedrijventerreinen. Relatief goedkope vestigingslocaties in het buitengebied zien wij als een broedplaats voor nieuwe bedrijven, die zich bij verdere groei op de bedrijventerreinen kunnen vestigen.

Ruimtelijke kwaliteit en maatwerk

Sleutelbegrippen in dit beleid zijn ruimtelijke kwaliteit en maatwerk. Belangrijk doel van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit doel te bereiken is maatwerk nodig. Geen erf is immers hetzelfde. Dit nieuwe beleid bevat een aantal basisregels, maar benoemt veelal ook al de uitzondering op die regel. Het is echter goed denkbaar dat zich situaties voordoen die wij nu niet voorzien. In dat geval beoordelen wij of een plan past in de bedoeling van het beleid.

Ontwikkelbehoefte verbinden met sloopopgave

Gelet op de omvang van de bebouwing die de komende jaren vrij komt is deze opgave primair een sloopopgave. Onze overall-strategie is deze sloopopgave te verbinden met ontwikkelbehoefte die er regelmatig bestaat in het buitengebied. Door het geven van ontwikkelruimte, zoals de mogelijkheid een woning te bouwen of een bedrijf te ontwikkelen, neemt de waarde van een erf toe. Die waarde stijging willen wij zo veel mogelijk inzetten om sloop van overbodige gebouwen te financieren. Wij passen ons ruimtelijk beleid zo aan dat dit optimaal gefaciliteerd wordt. Wij hebben hiermee een win-win-win situatie voor ogen: er ontstaat nieuwe ruimte voor in het buitengebied passende ontwikkelingen, terwijl gelijktijdig overtollige bebouwing wordt opgeruimd en asbest wordt gesaneerd.

ARGUMENTEN

1. Nieuwe instrumenten gericht op verbinden van sloop- en ontwikkelwensen

Nieuw zijn de schuur voor schuur-regeling en de sloopbank. De schuur voor schuur-regeling is gestoeld op het Rood voor Rood principe: in ruil voor sloop van overtollige bebouwing kan op hetzelfde erf of op een ander erf iets nieuws worden gebouwd. De sloopbank is een hulpmiddel die het mogelijk maakt alvast te slopen, zonder dat de mogelijkheden om de gesloopte gebouwen in te zetten in een ontwikkeltraject (zoals Rood voor Rood) vervallen. Eigenaren hebben na sloop 5 jaar de tijd om een bestemming te vinden voor de gesloopte meters.

2. Beleid is aanvullend op mogelijkheden in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied bevat al diverse regelingen om nieuwe activiteiten op vrijkomende erven mogelijk te maken. Dit beleid is een aanvulling op die mogelijkheden. Dit beleid gaat dus ook niet over het bouwen ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Het bestemmingsplan maakt al mogelijk dat op agrarische bouwvlakken 'bij recht' wordt gebouwd. Voor die bouwplannen is dit beleid dus niet relevant.

3. Totstandkoming beleid en draagvlak

Op een bijeenkomst in mei van dit jaar hebben wij opgehaald wat door bewoners en ondernemers uit het buitengebied belangrijk wordt gevonden. Dit deden we o.a. aan de hand van pitches van eigenaren die aangaven welke kansen en knelpunten zij zagen. De opgehaalde input hebben we omgezet in concrete maatregelen. Daarbij hebben we goed gekeken naar oplossingen die in andere gemeenten werken en gebruik gemaakt van voorwerk dat al door een werkgroep van deskundigen was gedaan. Het concept-beleid hebben wij op 4 oktober jl. gepresenteerd. De suggesties/opmerkingen die wij daar op hebben ontvangen zijn samengevat in bijlage 2. Ook van de provincie Overijssel hebben wij een reactie ontvangen.

Het beleid is op basis van deze reacties op één inhoudelijk punt aangepast. Bij registratie in de sloopbank stellen wij voor om niet het beleid op moment dat de ontwikkeling zich voordoet bepalend te laten zijn, maar het moment van sloop (indien daar verschil tussen zit). Dat geeft meer rechtszekerheid aan degene die sloopt, maar heeft als nadeel dat er een 'na-ijleffect' kan optreden nadat beleid is aangepast. Zie bijlage 2 voor meer toelichting.

Op 4 oktober hebben wij vooral teruggekregen dat we goed geluisterd hebben. Wij concluderen dat er draagvlak is voor dit beleid.

4. Experiment en monitoring

Het voorgestelde beleid is vergeleken met andere gemeenten behoorlijk ruim en biedt veel ruimte voor maatwerk. Je zou het experimenteel kunnen noemen. Wij kunnen niet precies voorspellen hoe eigenaren met deze mogelijkheden omgaan. Wij leggen daarom elke erftransitie vast zodat we het beleid en de uitvoering daarvan continu kunnen blijven verbeteren. Zie hoofdstuk 7 voor meer informatie over implementatie en evaluatie.

5. Bouw-sloopverhoudingen Schuur voor Schuur regeling

Eén van de belangrijkste knoppen waaraan gedraaid kan worden in dit beleid is de bouw-sloop verhouding in de schuur voor schuur regeling. Een te soepele verhouding levert (te) beperkte kwaliteitswinst op. Leggen we de lat daarentegen te hoog, dan komen eigenaren niet in de verleiding te slopen. Vooraf is moeilijk in te schatten welke verhouding werkt.

Op dit onderdeel hebben wij geen reacties van inwoners gehad. De provincie Overijssel heeft wel de vraag opgeworpen of de verruiming van het oppervlak aan bijgebouwen naar 150m² niet ook onder de schuur voor schuur regeling zou moeten vallen (zie punt 9 in bijlage 2). Dat is een aanpassing die het overwegen waard is. Wij gaan er echter vanuit dat in de meeste van die gevallen ook sprake is van kwaliteitswinst doordat dit vaak gecombineerd zal gaan met sloop van bebouwing en stellen daarom voor deze suggestie niet over te nemen.

Wij zien reden een enigszins andere systematiek te kiezen (gestaffeld in plaats van eenvoudig). In bijlage 3 is een aantal alternatieven geschetst.

6. Samenwerking gemeente – initiatiefnemer

In H6 van het beleid is geschetst welke stappen bij de meeste erftransities gezet moeten worden. Dit is geen blauwdruk, maar geeft ongeveer weer wat het proces is. Vooral een goed eerste gesprek en tijdig overleg met de omgeving zijn van belang voor een soepel proces.

KANTTEKENINGEN

1. Verruiming Rood voor Rood vereist wellicht nog meer uitwerking

Met dit voorstel laten we het uitgangspunt dat een RvR woning op de slooplocatie moet worden gebouwd los. Er kan nu op andere erven in het buitengebied, of aansluitend op bestaande bebouwingsclusters, worden gebouwd. Dat wil niet zeggen dat elke vrije ruimte in een dorp of elk perceel grenzend aan een dorp geschikt is om op te vullen. De vraag wat een geschikte locatie is, is maatwerk. Zo is het toevoegen van een woning aan een dorpsrand niet altijd beter dan aansluiten op een bestaand erf in het buitengebied. Hiervoor is het oordeel van een stedenbouwkundige en/of landschapskundige nodig. Het is denkbaar dat we nog meer richting moeten geven aan waar woningen wel (of niet) kunnen landen.

2. *Maatwerk vraagt meer van proces tussen gemeente en initiatiefnemer en uitkomst is onvoorspelbaarder*

We bieden relatief veel ruimte en gaan uit van maatwerk. Dat vereist wat van de gemeente, maar ook van de eigenaar. Voorliggend beleid is geen 'afvinkbeleid'. Dat zal soms verschil van inzicht opleveren met initiatiefnemers. Ook is met dit beleid vooraf minder goed te voorspellen wat de uitkomst is, zeker als verschillende onderdelen met elkaar gecombineerd worden en een eigenaar de grenzen opzoekt van wat mogelijk is. Ondanks dit nadeel denken wij dat beleid als dit past bij dit onderwerp: elk erf en elke erftransformatie is net weer anders. Daar past maatwerk bij.

3. *Waarde geven aan gebouwen die hun waarde verloren hebben*

Met dit beleid geven wij waarde aan gebouwen die hun (gebruiks)waarde verloren hebben. Dat is positief voor de eigenaar, kan stilzitten doorbreken en ontwikkeling op gang brengen. Het kan ook andersom werken. Bekend is dat regelingen als de RvR-regeling ook tot gevolg hebben dat eigenaren wachten op een voor hun gunstig plan of regeling. Eigenaren zullen minder snel geneigd zijn te slopen zonder daar iets terug voor te verwachten. Dat risico bestaat ook met voorliggend beleid, hoewel we het 'stilzitten' proberen te doorbreken met de sloopbank.

FINANCIËN

Bij de begrotingsbehandeling heeft u een besluit genomen over tijdelijke extra ambtelijke capaciteit op dit onderwerp. Van belang is dat wij na de vaststelling van dit beleid voldoende handen hebben om met eigenaren in gesprek te gaan en aanvragen snel af te handelen zodat e.e.a. goed op gang komt.

Voor het communicatieproces hierna hopen wij een kleine financiële bijdrage van de provincie Overijssel te krijgen. Overige implementatiekosten kunnen uit bestaand budget worden gedekt.

VERVOLG

Start uitvoering

Na bekendmaking van dit beleid kan medewerking worden verleend aan concrete plannen d.m.v. bestemmingsplanherzieningen of projectbesluiten. De sloopbank vereist nog enige uitwerking voordat deze kan worden ingezet. De voorbereidingen daarvoor zijn al gestart en wij verwachten kort na uw besluit de eerste gesloopte schuren te kunnen registreren.

Verzamelbestemmingsplannen

De voorgestelde werkwijze met de sloopbank vereist dat wij met 'verzamelplannen' gaan werken in het buitengebied. Op die wijze blijft deelname aan de sloopbank laagdrempelig. Dat betekent concreet: 1 of 2x per jaar de bestemmingen van deelnemers aan de sloopbank omzetten naar Wonen (of een andere op het nieuwe gebruik toegesneden bestemming). Omdat uw raad deze plannen vaststelt willen wij nog verder met u in gesprek over de werkwijze van verzamelplannen. Wij denken dat dit breder dan de sloopbank ingezet kan worden voor plannen in het buitengebied. Andere gemeenten (bijv. Dalfsen) hebben goede ervaringen met dit systeem.

Aanpassing regelingen bestemmingsplan Buitengebied

Zodra de kinderziekten uit dit beleid zijn, doen wij u een voorstel dit aanvullende beleid te integreren met de bestaande regelingen in het bestemmingsplan Buitengebied. Dat levert tijdswinst op doordat met snellere procedures kan worden gewerkt.

Verkenning duurzaamheidskansen

Bij de uitvoering van dit beleid vanaf 2018 willen wij verder verkennen welke duurzaamheidskansen, bijvoorbeeld het standaard toepassen van zonnepanelen op nieuwe schuren, te combineren zijn met dit beleid.

COMMUNICATIE

Vertellen wat allemaal mogelijk is op vrijkomende erven in de gemeente Raalte is cruciaal. Dit is tijdens dit beleidsproces al begonnen met de twee georganiseerde bijeenkomsten. Na vaststelling van dit beleid gaan we dit voortzetten. Dat doen we met een folder (zie bijlage voor het concept) en informatie op de website waarin de mogelijkheden op hoofdlijnen zijn uitgelegd. Verder werken we

aan een communicatieplan met het doel regelmatig voorbeelden te laten zien van geslaagde erftransformaties.

BIJLAGEN

1. Beleidsnota 'Erven in beweging'
2. Reacties op concept-beleid
3. Varianten sloopverhoudingen schuur voor schuur

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 9523-2017

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2017

Besluit:

1. Kennis te nemen van de opmerkingen op het concept-beleid en de voorgestelde aanpassingen (bijlage 2).
2. De beleidsnota 'Erven in beweging' vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 21 december 2017.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema