

Beleidsnota Erven in beweging

Raalte geeft ruimte

Samenvatting

Het buitengebied van Raalte verandert. In de periode ~~2012-2018~~ – 2030 komt naar verwachting ~~ca-nog eens 34800~~.000m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat deze beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. Wij zetten in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850m² (rood voor rood regeling)
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

De belangrijkste verruiming ten opzichte van het bestaande beleid:

Nieuw: dDe schuur voor schuur regeling

Met schuur voor schuur kan op het ene erf worden gesloopt, ten gunste van extra bouwmogelijkheden op een ander erf. Zo wordt ontwikkelkracht optimaal ingezet om sloop op gang te krijgen. De bouw-sloopverhouding is als volgt:

Oppervlakte extra ¹ te bouwen	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot 100 m ²	1:1	100m ² extra bouwen = 100m ² slopen
101 m ² - 500 m ²	1:2	300m ² extra bouwen = 500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 200m ² = 400m ² sloop Totaal: 500m ²)
501 m ² en meer	1:3	700m ² extra bouwen = 1500m ² slopen
Vergroten woning > 750m ³	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot maximaal 1000m ³	1m ³ : 4m ²	100m ³ vergroten woning = 400m ² gebouwen slopen

Rood voor Rood

- Een Rood voor Rood woning kan nu ook op een ander erf dan het erf waar wordt gesloopt worden gebouwd.
- Het is niet langer nodig taxaties, slooppoffertes etc. te overleggen.
- Uitgangspunt blijft dat alle landschapontsierende gebouwen worden gesloopt. In uitzonderlijke gevallen wordt het mogelijk een deel van de bebouwing te laten staan, bijvoorbeeld voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Voorwaarde is dat er voldoende kwaliteitswinst wordt geboekt.
- Een feitelijk bestaande twee-aaneengebouwde woning, die als zodanig nog niet juridisch is bestemd in het bestemmingsplan (één woning toegestaan), positief bestemmen door middel van een sloopcompensatie van 500m².
- Van juridisch en planologisch bestemde twee-aaneengebouwde woningen, twee vrijstaande woningen maken, door middel van een sloopcompensatie van 500m².
- Een bestaande solitaire recreatiewoning met recreatiebestemming omzetten naar een woonbestemming, zodat in de woning permanent gewoond kan worden, met een sloopcompensatie van 750m², conform nieuw provinciaal beleid.

Bedrijf starten

- Als bestaande gebouwen onvoldoende geschikt zijn om her te gebruiken voor een (niet-agrarische) bedrijfsactiviteit dan kunnen gebouwen worden vervangen. De bebouwing die 1:1 mag worden vervangen wordt verruimd naar 500m², mits een forse kwaliteitsverbetering op het erf wordt bereikt.
- Bestaat de wens om meer gebouwen te bouwen/vervangen, dan wordt per situatie bekeken of het bedrijf nog passend is op de betreffende locatie (maatwerk), of dat beter naar een bedrijventerrein kan worden uitgeweken.

Nieuw: dDe sloopbank als hulpmiddel

¹ Met 'extra' wordt bedoeld: aanvullend op wat op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan is aan (bij)gebouwen.

- Eigenaren die (nog) geen concreet plan hebben voor invulling van hun erf of gebouwen kunnen hun gebouwen slopen en dit in de sloopbank laten registreren. De eigenaar ontvangt een sloopbewijs.
- Ook initiatiefnemers die iets in het buitengebied willen ontwikkelen, maar niets te slopen hebben kunnen zich als sloopmeters zoekende laten registreren.
- Gedurende 5 jaar kunnen de gesloopte m² worden ingebracht in een traject waar sloop vereist is (bijv. schuur voor schuur of rood voor rood).
- Het sloopbewijs is verhandelbaar.

Inhoudsopgave

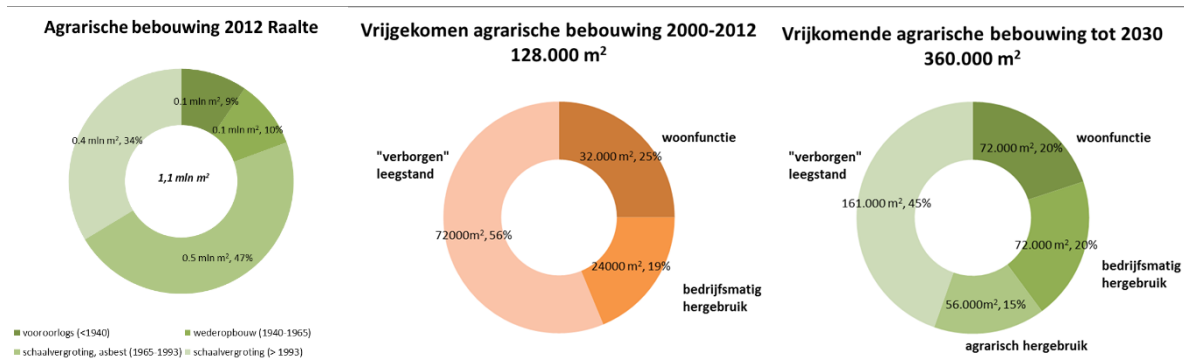
Samenvatting	2
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Analyse van de opgave	5
1.3 Relevante ontwikkelingen	6
1.4 Proces	7
1.5 Status van dit beleid.....	7
1.6 Leeswijzer	7
2. Visie op de opgave	8
3. Erven in beweging: nieuwe mogelijkheden.....	11
3.1 Sloopbank	11
3.2 Schuur voor schuur-regeling	11
3.3 Experiment: verruiming max. oppervlak bijgebouwen bij woningen.....	12
3.4 Aanpassingen Rood voor Rood (extra woning ter financiering van sloop)	13
3.5 Rood voor Rood woningen naar behoefte	14
3.6 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf.....	14
3.7 Zon op erf	15
4. Voorbeelden	17
5. Experimenten	18
6. Samenwerking initiatiefnemer en gemeente	19
7. Implementatie en evaluatie	21
7.1 Implementatie	21
7.2 Evaluatie	21
Bijlagen.....	22
Bijlage 1: Sloopbank.....	23
Bijlage 2: Schuur voor schuur-regeling	25
Bijlage 3: Rood voor Rood aanpassingen	27
Bijlage 5: Impressie bijeenkomst eigenaren/inwoners 11 mei 2017	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2014 berekende Alterra dat in de periode 2012 – 2030 in Nederland ca. 24.000 agrarische bedrijven worden beëindigd door marktontwikkelingen en/of door gebrek aan een opvolger. Met in acht name van hergebruik door 'blijvers' of door niet-agrarische functies is de verwachting dat tot 2030 ca. 15 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan.

De gemeente Raalte heeft een relatief groot aantal agrarische bedrijven. Leegstand door stoppende agrariërs komt dan ook in Raalte voor. De huidige situatie en verwachte ontwikkeling in Raalte is als volgt:



Figuur 1: Agrarische bebouwing in Raalte nu en prognose (bron: E.Gies, Wageningen Environmental Research)

Deze cijfers - en ook de praktijk - laten zien dat er nu al leegstand is en dat die leegstand naar verwachting toeneemt. Deze cijfers laten een trend zien die al veel langer (sinds de jaren '50) gaande is: het aantal agrarische bedrijven neemt gestaag af en de 'blijvers' worden groter (schaalvergroting).

Wat we zien is een geleidelijke transformatie van het buitengebied, die zich primair afspeelt op de erven. Het aantal agrarische bedrijven neemt af. De cultuurgrond blijft in gebruik bij de groeiende 'blijvers'. De vrijkomende erven houden na beëindiging van het agrarisch bedrijf een woonfunctie. In sommige gevallen krijgt het erf een andere bedrijfsmatige invulling.

De gemeente Raalte heeft al beleid dat hergebruik en sloop van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) stimuleert. Dat beleid is in 2012 voor het ~~laatst~~ geactualiseerd in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte. De eerste versie van Erven in Beweging heeft dat beleid verruimd. Wij constateren dat aanpassing van dit beleid nodig is, naar aanleiding van de evaluatie, om de leegstand die nog op ons afkomt op te kunnen vangen.

1.2 Analyse van de opgave

Ontwikkeling afname bedrijven niet nieuw, karakter van de opgave wel

De afname van het aantal agrarische bedrijven is niet nieuw. Het type bebouwing en de omvang van de stallen op de erven van stoppers verandert wel. De stoppers van nu hebben meer bebouwing dan de stoppers van 10 jaar geleden. Vrijkomende gebouwen zijn steeds vaker relatief grote stallen met asbestdaken, die niet of nauwelijks geschikt te maken zijn voor een andere functie. Asbestdaken zijn per 2024 verboden. Verder is duidelijk dat de markt voor de 'klassieke' functies voor vrijkomende gebouwen zoals zorgboerderijen, recreatieve functies en opslag/stalling vrijwel verzadigd is. Het oppervlak aan vrijkomende gebouwen is bovendien dusdanig groot dat herbestemming maar voor een klein aantal erven een oplossing is.

Wij concluderen daarom dat sloop de komende jaren de belangrijkste manier is om leegstand op grote schaal te voorkomen. Herbestemming van een lege stal voor een nieuwe activiteit zal in een kleiner aantal situaties de oplossing zijn.

Knelpunten

Uit diverse onderzoeken, bijeenkomsten etc. zijn knelpunten naar voren gekomen die eigenaren er van weerhouden tot herbestemming of sloop van een vrijkomende of leegstaande stal over te gaan. De belangrijkste:

1. Eigenaren wachten af in de hoop dat sloopkosten met een ontwikkeltraject (bijv. Rood voor Rood) of met een (toekomstige) subsidie kunnen worden gedekt.
2. Gebrek aan financiële middelen.
3. Verkeerd of onvolledig beeld van wat het betekent om het agrarisch bedrijf te beëindigen, te slopen etc. (slopen = duur, fiscale gevolgen groot, verlies aan planologische rechten etc.)
4. Planologische mogelijkheden om erf te herontwikkelen zijn te beperkt. Bijvoorbeeld:
 - a. Niet alle gebouwen willen slopen bij deelname aan Rood voor Rood (RvR);
 - b. Sloopeis is te streng bij vervangende nieuwbouw van (bij)gebouwen;
 - c. Rood voor Rood-woning of andere economische activiteit niet op slooplocatie willen; ontwikkelen.
5. Onbekendheid met mogelijkheden tot herbestemming, RvR (etc.), of de perceptie dat dit ingewikkelde langdurige procedures zijn.
6. Marktomstandigheden: de vraag naar vrijkomende erven voor niet-agrarische functies (wonen, zorg, andere economische functies etc.) is teruggelopen.
7. Eigenaar ziet leegstand niet als een (urgent) probleem dat opgelost moet worden.

1.3 Relevante ontwikkelingen

Dit is een niet uitputtende opsomming van relevant beleid/ontwikkelingen:

Asbestverbod

Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland verboden. Juist in de periode waar de schaalvergroting in de landbouw met name heeft plaatsgevonden (jaren '60 – begin jaren '90) is veel asbest toegepast. Het grootste deel van de bestaande agrarische bebouwing stamt uit deze periode. De Rijksoverheid stimuleert nog t/m 2019 het verwijderen van asbestdaken met een subsidie. Gemeenten moeten vanaf 2024 het verbod op asbestdaken handhaven.

Woonbeleid en bedrijventerreinprogrammering

Provincie Overijssel en gemeenten hebben afspraken gemaakt over maximale woningaantallen per gemeente en de hoeveelheid uitgeefbaar bedrijventerrein. De programmatische ruimte voor nieuwe woningen en bedrijventerrein is dus begrensd. Dit betekent dat oplossingen voor vrijkomende agrarische erven die significant meer woningen tot gevolg hebben, tot gevolg kunnen hebben dat minder woningen in de dorpen kunnen worden gebouwd. Ruimte geven aan bedrijvigheid in het buitengebied kan tot gevolg hebben dat minder snel voor een plek op een bedrijventerrein wordt gekozen. Het is ook denkbaar dat bedrijven die starten in het buitengebied op termijn voor een kavel op een bedrijventerrein kiezen omdat zij daar groei kunnen realiseren die in het buitengebied niet mogelijk is.

Glasvezel

De aanleg van glasvezel in het buitengebied betekent een belangrijke verbetering van de digitale bereikbaarheid - en daarmee de economische potentie - van vrijkomende erven in het landelijk gebied.

Demografische ontwikkelingen

In Salland doet zich nog geen bevolkingskrimp voor. Wel is, net als in de rest van Nederland, sprake van vergrijzing en ontgroening. Vergrijzing in combinatie met ontgroening betekent aan de 'aanbodkant' dat steeds meer agrarische locaties vrijkomen doordat het bedrijfshoofd met pensioen gaat en geen opvolger heeft (dit is overigens geen nieuwe ontwikkeling). Ook betekent het wat voor de vraagzijde: er ontstaat een toename van vraag naar locaties die inspelen op de wensen van een vergrijzende bevolking (bijv. woon-zorg combinaties). Dit kan een kans zijn voor nieuwe functies op vrijkomende erven.

Leegstand in andere sectoren

Ook andere economische sectoren kampen met leegstand (bijv. kantoren, detailhandel). Dit is relevant omdat bij invulling van lege stallen met ander functies het risico bestaat dat elders leegstand ontstaat doordat in dezelfde vijver wordt gevist.

Provinciaal beleid: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)²

De Omgevingsvisie en -verordening Overijssel zijn het provinciale kader waarbinnen gemeenten aan ontwikkelingen mee kunnen werken. In dit geval is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) relevant. Dit provinciale beleid gaat er vanuit dat er in het buitengebied - meer dan voorheen - ruimte is voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits die gelijk opgaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Maatwerk staat daarbij centraal. In veel situaties waarvoor deze beleidsnota bedoeld is, zal de KGO van toepassing zijn.

1.4 Proces

Dit beleid is met de volgende ingrediënten tot stand gekomen:

1. inbreng van werkgroep met experts uit de praktijk (zie bijlage 4 voor deelnemers);
2. bijeenkomst in Heeten op 11 mei 2017. Eigenaren vertelden waar zij in de praktijk tegenaan lopen. Aanwezig publiek kon aangeven waar zij kansen en oplossingen zien;
3. opbrengst diverse bijeenkomsten in Salland en Twente;
4. voorbeelden van andere gemeenten;
5. gezond boerenverstand.

1.5 Status van dit beleid

Deze beleidsnota heeft de status van beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat individuele verzoeken aan dit beleid kunnen worden getoetst.

1.6 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk
- Hoofdstuk 2 bevat de visie op de opgave
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de extra mogelijkheden die wij bieden om sloop te stimuleren en/of herbestemming van een erf met een andere functie mogelijk te maken. In de bijlagen worden de precieze voorwaarden van nieuwe instrumenten uiteengezet.
- In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van voorbeelden toegelicht welke mogelijkheden eigenaren van vrijkomende erven hebben met dit beleid.
- Hoofdstuk 5 gaat over experimenten die wij mogelijk willen maken.
- Hoofdstuk 6 beschrijft hoe de samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente er globaal uit ziet: welke stappen zijn nodig om van een idee tot een gerealiseerd plan te komen?
- Hoofdstuk 7 beschrijft hoe dit beleid geïmplementeerd en geëvalueerd wordt.
- De bijlagen bevatten de detailuitwerking van een aantal nieuwe regelingen/instrumenten.

² Zie: <http://www.overijssel.nl/thema%27s/ruimtelijke/ruimtelijke/> voor meer informatie.

2. Visie op de opgave

Rol gemeente

De gemeente is geen eigenaar van vrijkomende stallen. De vraag wat te doen met vrijkomende gebouwen is in eerste instantie aan de eigenaar van het gebouw/erf. Een eigenaar is vrij³ om tot sloop van gebouwen over te gaan. Een bepaalde vorm van herontwikkeling is echter vaak nodig om sloop te financieren. De mogelijkheden die een eigenaar heeft om na bedrijfsbeëindiging een andere invulling aan zijn erf te geven worden in belangrijke mate door de gemeente bepaald via ruimtelijk beleid (met name het bestemmingsplan). Wij willen eigenaren de ruimte geven om een nieuwe passende invulling te geven aan hun erf en ontwikkelbehoeften zo veel mogelijk in te zetten om sloop en herbestemming te stimuleren.

Wij constateren dat het tegengaan van leegstand en het vitaal en aantrekkelijk houden van ons buitengebied vraagt om samenwerking tussen eigenaren, gemeente en inwoners/ondernemers die iets willen ontwikkelen. Daarnaast heeft de gemeente de verantwoordelijkheid andere belangen mee te wegen (bijv. het belang van nabijgelegen woningen of bedrijven, gevolgen voor de infrastructuur (wegen) het landschap of de natuur).

Economie, ruimtelijke kwaliteit, asbest en duurzaamheid

Wij zien een aantal zaken rond dit thema die het belang van een individuele eigenaar overstijgen.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het Sallandse buitengebied is een gebied met een waardevol landschap dat hoog wordt gewaardeerd door bewoners, ondernemers en toeristen. Het is van maatschappelijk en economisch belang de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Een groot aantal verpauperende leegstaande gebouwen kan de kwaliteit van het buitengebied negatief beïnvloeden. Ook bepaalde vormen van nieuwe bedrijvigheid kunnen de kwaliteit van het buitengebied negatief beïnvloeden door de omvang of het karakter van de bedrijvigheid. De uitdaging is om nieuwe ontwikkelingen zo vorm te geven dat de ruimtelijke kwaliteit juist wordt versterkt.

2. Economische ontwikkeling

De gemeente Raalte streeft naar een veerkrachtige plattelandseconomie. Nieuwe bedrijvigheid levert werkgelegenheid op en houdt het buitengebied, dat te maken heeft met een teruglopend aantal agrarische bedrijven, levendig. Lokale bedrijven zijn vaak ook een belangrijke factor voor het verenigingsleven (sponsoring) en voorzieningen in de kleine kernen. VABs bieden in dit kader een kans als potentiële vestigingsplekken voor nieuwe bedrijvigheid.

3. Asbest / gezondheid

~~Het kunnen voldoen aan het verbod op asbestdaken dat vanaf 2024 geldt, is in~~ eerste instantie is dit de verantwoordelijkheid van eigenaren. De opgave is echter dusdanig groot dat hier gesproken kan worden van een maatschappelijke opgave en het opruimen van asbest wordt met dit beleid gestimuleerd, ook op bestaande en behouden bebouwing.

4. Duurzaamheid

Het buitengebied kan een belangrijke rol spelen in de transitie naar een duurzamere samenleving. Erven die hun agrarische functie verliezen vormen in dat kader een kans.

Dit zijn maatschappelijke doelen die van belang zijn bij het formuleren van concreet nieuw beleid of instrumenten.

³ Behoudens monumenten en met de vereiste sloopmelding of omgevingsvergunning voor sloop.

Ruimtelijke kwaliteit: wat is het?

'Ruimtelijke kwaliteit' en het versterken daarvan is een term die in dit beleid vaak terugkeert. Het is een veelomvattende term die gaat om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit begint met de juiste ontwikkeling en de juiste inrichting/vormgeving op de juiste plek. Bij de herontwikkeling van een erf dat zijn agrarische functie heeft verloren bestaat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vaak uit een combinatie van de volgende zaken:

- Sloop van oude (ontsierende) gebouwen
- Nieuwe bebouwing op een logische manier situeren, met een vormgeving die past in het buitengebied
- Passende beplanting op het erf en/of daarbuiten toevoegen zodat het erf zich 'voegt' in het landschap
- Versterken van cultuurhistorische elementen of natuurwaarden

Overall strategie: ontwikkelbehoefte verbinden met sloopopgave

Het landelijk gebied van de gemeente Raalte is een plek waar mensen graag wonen en werken. Wij willen ons beleid zo vormgeven dat mogelijkheden blijven bestaan om te wonen en te werken in het buitengebied, maar wel met een aantal waarborgen die zorgen dat de reden waarom mensen hier graag wonen en werken (de kwaliteit van het buitengebied) niet verloren gaat.

De opgave van vrijkomende bebouwing is gezien de grote oppervlakten primair een sloopopgave en in mindere mate een herbestemmingsopgave. Vrijkomende erven zijn vestigingsplaatsen die ten opzichte van locaties in stedelijk gebied relatief goedkoop zijn. Door het geven van ontwikkelruimte (bijv. de mogelijkheid een woning te bouwen of een bedrijf te ontwikkelen) neemt de waarde van een erf toe. Die waardestijging willen wij zo veel mogelijk inzetten om sloop van overbodige gebouwen te financieren⁴. Wij willen ons ruimtelijk beleid zo aanpassen dat dit optimaal mogelijk 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. Versterking van de economie en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied gaan op die manier hand in hand. Met dit beleid verandert het buitengebied geleidelijk in een gemengd gebied waarin naast agrarische activiteiten steeds diversere woon- en werklocaties te vinden zijn.

Flexibiliteit en maatwerk voorop, maar niet alles loslaten

Erfttransities vragen binnen het huidige beleid al om maatwerk. Geen erf is immers gelijk. Wij willen nog meer dan voorheen per situatie bekijken wat het beste resultaat oplevert. In de dagelijkse praktijk is het wel wenselijk globaal aan te geven wat wel en niet mogelijk is. Dit houdt het werkbaar en biedt houvast voor eigenaren van vrijkomende erven en hun omgeving.

Maatwerk

Naast 'Ruimtelijke Kwaliteit' is 'Maatwerk' het centrale woord in dit beleid. Dit houdt in dat we het beleid flexibel maken en steeds vanuit de bedoeling van beleid en regels naar een plan kijken. Past iets niet direct in een regeling, dan kijken we of er toch redenen zijn om het plan mogelijk te maken. De vraag is dan bijvoorbeeld of het beleid wel bedoeld was voor die specifieke situatie of dat er zwaarwegende redenen zijn om van het beleid af te wijken. Maatwerk kan overigens ook betekenen dat niet aan een plan wordt meegewerkt omdat het doel van het beleid juist niet bereikt wordt met uitvoering van het plan of andere belangen onevenredig worden geschaad. De mogelijkheden die in dit beleid (H2) zijn weergegeven zijn dus ook geen hard 'recht'. Elke situatie wordt op zich bekeken.

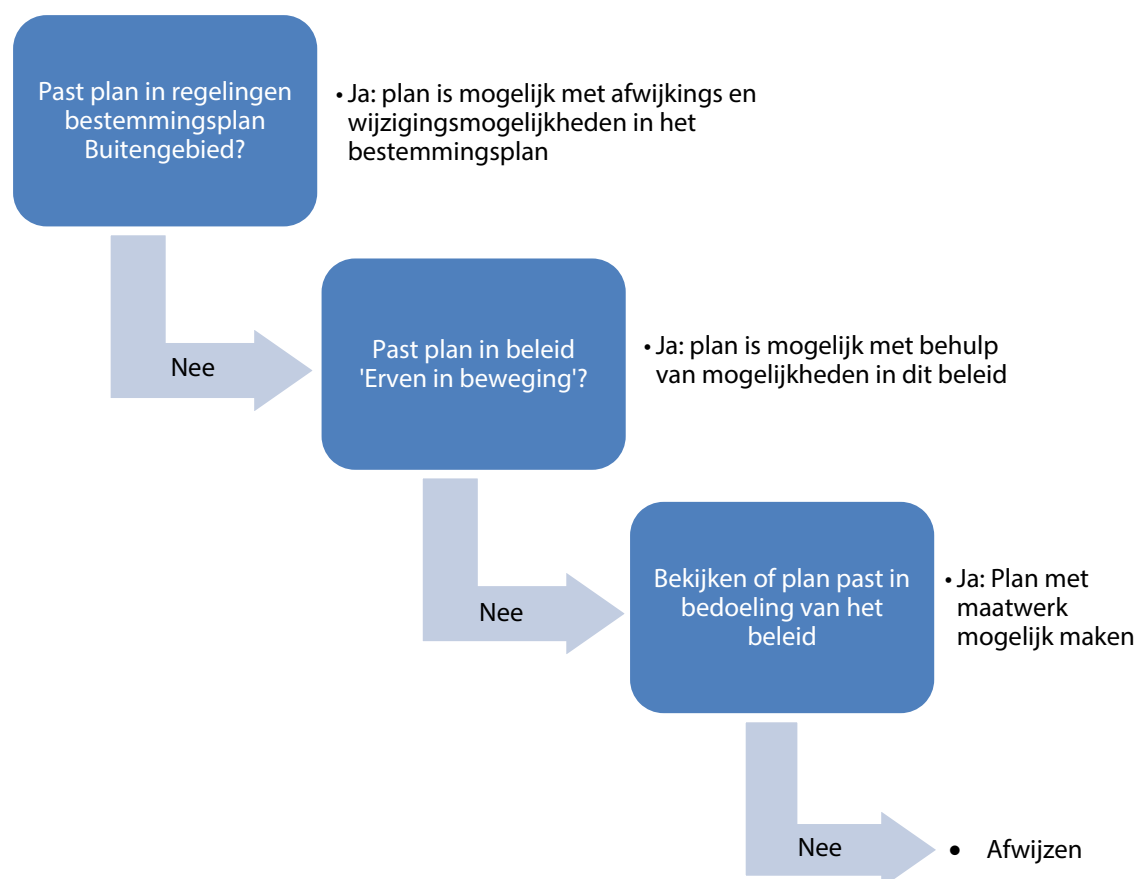
De keerzijde van maatwerk is dat vooraf minder goed te voorspellen valt of een plan mogelijk is. Het beleid wordt daarmee ook minder rechtszeker: ook de burens van iemand die zijn erf een nieuwe invulling wil geven weten minder precies waar zij aan toe zijn. Deze nadelen zijn in de praktijk te voorkomen door in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan en op tijd het overleg met burens op te zoeken.

⁴ Dit 'voor wat hoort wat' principe ligt al ten grondslag aan de huidige Rood voor Rood regeling: -door de bouw van een woning wordt sloop van stallen gefinancierd.

Dit beleid in verhouding tot het bestemmingsplan

Het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte bevat al diverse regelingen die de invulling van vrijkomende erven met nieuwe activiteiten (wonen of werken) mogelijk maakt. Om snel aan de slag te kunnen met dit nieuwe beleid laten wij de regelingen in het bestemmingsplan in eerste instantie ongewijzigd. Dit nieuwe beleid moet gezien worden als een aanvulling op de regelingen in het bestemmingsplan. In veel situaties kan op grond van regelingen in het bestemmingsplan al medewerking worden verleend. Is dat niet mogelijk, dan komt dit aanvullende beleid in beeld.

Schematisch:



Wij willen experimenteren met dit beleid en na verloop van tijd (1 a 2 jaar), de regelingen in het bestemmingsplan aanpassen. Het aanpassen van het bestemmingsplan heeft als voordeel dat met kortere procedures medewerking kan worden verleend.

Dit betekent verder dat dit nieuwe beleid in samenhang met regelingen in het bestemmingsplan Buitengebied moeten worden gelezen. Waar dat voor de leesbaarheid nodig is wordt ook het bestaande beleid kort toegelicht⁵.

⁵ Voor de leesbaarheid volstaan we steeds met een korte beschrijving. Voor de volledige (juridisch geldende) regeling: zie het geldende bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Erven in beweging: nieuwe mogelijkheden

De hierna beschreven mogelijkheden zijn gebaseerd op de in hoofdstuk 2 (visie) geschetste maatschappelijke doelen: economische ontwikkeling, versterken van de ruimtelijke kwaliteit, verwijderen van asbest en duurzaamheid.

3.1 Sloopbank

We stellen een sloopbank in. Dit is een register dat door de gemeente wordt bijgehouden, waarin een eigenaar de sloop van gebouwen kan laten registreren. De eigenaar ontvangt een bewijs van opname in het register (sloopbewijs). Op dat bewijs staat het oppervlak aan bebouwing vermeld dat op een locatie is gesloopt en op welk moment het gesloopte in de sloopbank is opgenomen.

In het register opgenomen gebouwen kunnen gedurende 5 jaar in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is worden ingezet (bijv. Rood voor Rood). Het sloopbewijs is overdraagbaar/verhandelbaar.

Een sloopbank is een hulpmiddel dat mogelijk maakt dat een eigenaar alvast kan slopen, zonder te hoeven wachten tot de ontwikkeling die de sloop moet financieren helemaal planologisch geregeld is. Het is hierdoor eenvoudiger voor een eigenaar die wil slopen om een samenwerking aan te gaan met iemand die 'sloopmeters' nodig heeft om ontwikkelruimte te krijgen. Een registratie in de sloopbank van schuur voor schuur mag verdeeld worden over maximaal 2 ruimtelijke ontwikkelingen. Een registratie in de sloopbank van rood voor rood kan niet verdeeld worden over meerdere ruimtelijke ontwikkelingen, omdat een voorwaarde van Rood voor Rood is dat alle bedrijfsgebouwen op locatie ingezet wordt voor ontwikkelingen en het agrarische bedrijf op slooplocatie beëindigd moet zijn of worden.

Daarnaast kunnen in de sloopbank ook initiatiefnemers worden geregistreerd die opzoek zijn naar sloopmeters, om zo vraag en aanbod in beeld te krijgen en deze partijen met elkaar in contact te kunnen brengen.

De werking van de sloopbank wordt verder toegelicht in bijlage 1.

3.2 Schuur voor schuur-regeling

Sloop verbinden met ontwikkelwens

Op erven die hun agrarische functie verliezen of al hebben verloren, ontstaan regelmatig plannen voor nieuwe ontwikkelingen die niet (direct) in het bestemmingsplan passen. Ook (niet-agrarische) bedrijven die al in het buitengebied gevestigd zijn, hebben zo nu en dan uitbreidingsplannen. Verder willen bewoners van het buitengebied soms meer bijgebouwen realiseren dan het bestemmingsplan toestaat voor bijvoorbeeld hobbymatige activiteiten. Deze ontwikkelwensen willen we inzetten om sloop aan te jagen, mits de ontwikkeling passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie.

Erven waar zich ontwikkelkansen voordoen zijn niet altijd de erven waar te slopen (ontsierende) bebouwing staat. Andersom geldt ook: een locatie met ontsierende bebouwing is niet altijd de geschikte plek voor nieuwe bebouwing of nieuwe bedrijvigheid. Om ontwikkelwensen optimaal te verbinden met sloopwensen gaan wij het onderliggende principe van Rood voor Rood (sloop ten behoeve van extra bouw mogelijkheden) breder toepassen. De slooplocatie hoeft daarbij niet langer de ontwikkellocatie te zijn. We noemen dit de 'schuur voor schuur-regeling'. Met deze regeling wordt het mogelijk bij woningen of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied meer te bouwen dan het bestemmingsplan nu toelaat, mits (elders) in het buitengebied een veelvoud aan m² wordt gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Oppervlakte extra ⁶ te bouwen	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot 100 m ²	1:1	100m ² extra bouwen = 100m ² slopen
101 m ² - 500 m ²	1:2	300m ² extra bouwen = 500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 200m ² = 400m ² sloop Totaal: 500m ²)
501 m ² en meer	1:3	700m ² extra bouwen = 1500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 400m ² = 800m ² sloop 200m ² = 600m ² sloop Totaal: 1500m ²)
Vergroten woning > 750m ³	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot maximaal 1000m ³	1m ³ : 4m ²	100m ³ vergroten woning = 400m ² gebouwen slopen

Maatwerk

Toepassing van de schuur voor schuur-regeling is geen automatisme. Er ontstaat geen 'recht' om op elke plek extra bebouwing op te richten met deze regeling. Er wordt altijd beoordeeld of de nieuwe bebouwing en de activiteit waarvoor wordt gebouwd op het specifieke erf en in het buitengebied in het algemeen passend (bijv. qua landschap of in relatie tot omliggende woningen of bedrijven). Er wordt dus altijd naar het achterliggende doel van de regeling gekeken: de optelsom van sloop en nieuwe bebouwing moet per saldo tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leiden.

Deze regeling beperkt zich nu nog tot de gemeentegrenzen van Raalte. We staan open voor grensoverschrijdende projecten indien buurgemeenten een vergelijkbaar beleid invoeren.

De reikwijdte en voorwaarden van deze regeling zijn opgenomen in bijlage 2.

3.3 Experiment: verruiming max. oppervlak bijgebouwen bij woningen

Een woning in het buitengebied mag nu op grond van het bestemmingsplan 100m² aan bijgebouwen hebben. Vergunningvrij kan inmiddels, afhankelijk van de perceel grootte, 150m² worden gebouwd. Het bestemmingsplan bevat een regeling om tot 250m² aan bijgebouwen te realiseren indien deze extra ruimte nodig is voor beheer- en onderhoud van minimaal 1 ha grond. Wij noemen dit de 'hobbyboer-regeling'.

Wij zien een toename van het aantal aanvragen om meer dan 100m² te mogen bouwen. Duidelijk is dat dit niet altijd voor beheer- en onderhoud activiteiten nodig is. Soms hebben bewoners hobby's die veel ruimte in beslag nemen of willen zij extra ruimte om een plattelandskamer (verblijfsrecreatie) te kunnen realiseren. Wij verruimen het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen bij woningen in het buitengebied naar 150m². In het geval van vervangende nieuwbouw op hetzelfde erf maken we vervanging tot 500m² mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit van het erf significant toeneemt. We hanteren de volgende voorwaarden:

Van 100m² naar 150m²

De bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied verruimen we van 100m² naar 150m². Deze extra ruimte leidt weliswaar tot extra bebouwing in het buitengebied, maar wij denken dat dergelijke bouwvolumes in de meeste situaties goed in het landschap passen. Wij schatten in dat eigenaren deze ruimte gebruiken om oude gebouwen op het erf te vervangen voor kwalitatief hoogwaardiger bebouwing en een groene inrichting zodat een kwaliteitswinst wordt bereikt. Desgewenst denkt onze landschapsdeskundige of stedenbouwkundige mee met een eigenaar bij het kiezen van een goede situering op het erf.

Bestaat de behoefte aan meer dan 150m² aan bijgebouwen, dan kan gebruik worden gemaakt van de schuur voor schuur-regeling (zie 3.2) en in sommige gevallen van de mogelijkheid die hierna wordt beschreven.

⁶ Met 'extra' wordt bedoeld: aanvullend op wat op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan is aan (bij)gebouwen.

Vervangende nieuwbouw boven de 150m²

Soms heeft een eigenaar al meer dan 150m² aan oude, niet functionele, gebouwen staan die hun agrarische functie verliezen of al hebben verloren. Sommige eigenaren hebben de behoefte meer dan 150m² van die gebouwen in gebruik te houden als bijgebouw bij hun woning, maar willen bestaande gebouwen vervangen door een up-to-date functioneel nieuw gebouw. Binnen de huidige regelingen in het bestemmingsplan is dit alleen mogelijk als bebouwingsoppervlak wordt ingeleverd. Het resultaat is dat veel oude ontsierende gebouwen blijven staan. Om dit te doorbreken willen we bij wijze van experiment de volgende verruiming doorvoeren: indien met het vervangen van gebouwen een forse kwaliteitsverbetering wordt bereikt, dan kan tot maximaal 500m² aan gebouwen 1 op 1 worden vervangen.

Voorwaarde is dat de kwaliteit van het totale erf wordt verbeterd en asbestdaken (indien aanwezig) worden verwijderd. De nieuwe bebouwing moet worden uitgevoerd in een stijl die past op het erf en in het buitengebied (agrarische uitstraling). De bestaande oppervlakte aan gebouwen op het erf is het plafond dat 1 op 1 vervangen mag worden, met een maximum van 500m². Bestaat de behoefte om meer gebouwen te vervangen of meer oppervlak te realiseren dan nu op het erf aanwezig is, dan kan dit door toepassing van de schuur voor schuur-regeling (zie paragraaf 3.2). Voor het bouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten gelden de voorwaarden zoals weergegeven in paragraaf 3.6.

Eigenaren die gebruik willen maken van deze mogelijkheid dienen een erfinrichtingsplan in, op basis waarvan de gemeente beoordeelt of voldaan wordt aan de voorwaarde dat het totale erf aan kwaliteit wint. 'Kwaliteit' kan blijken uit bijvoorbeeld de vorm de bebouwing, materiaalgebruik, situering op het erf en toevoegen van erfbeplanting. Dit is veelal een specifieke beoordeling per situatie (maatwerk). Het is dan ook geen automatisme dat meer dan 150m² kan worden vervangen.

3.4 Aanpassingen Rood voor Rood (extra woning ter financiering van sloop)

Met de Rood voor Rood regeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door sloop van ontsierende gebouwen. Er moet minimaal 850m² worden gesloopt om voor de bouw van een woning op eigen erf in aanmerking te komen. Een compensatiekavel realiseren op een plek waar niet gesloopt wordt kan onder voorwaarden met een sloopcompensatie 1.000m². Voorwaarde is dat alle landschapontsierende gebouwen op een erf dat deelneemt aan Rood voor Rood worden gesloopt.

De Rood voor Rood regeling is een instrument dat met name voor grotere bebouwingsoppervlakten een goed sloopmiddel blijft. Door de regeling op enkele punten aan te passen kan het instrument aan effectiviteit winnen en kunnen woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de behoefte (zowel qua plek als qua type). De belangrijkste aanpassingen:

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd komt te vervallen. De woning moet wel aansluitend op bestaande bebouwing c.q. op een bestaand erf worden gebouwd.
- Inzet van sloopm² uit de sloopbank is mogelijk.
- Er kunnen andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm / ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere woningen in een boerderijvorm).
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. In combinatie met de mogelijkheid om meer bijgebouwen bij een woning te laten staan (zie paragraaf 3.3) is het mogelijk meer dan 150m² aan bijgebouwen te laten staan, mits per saldo voldoende kwaliteitswinst wordt behaald.
- Een feitelijk bestaande twee-aaneengebouwde woning, die als zodanig nog niet juridisch is bestemd in het bestemmingsplan (één woning toegestaan), positief bestemmen door middel van een sloopcompensatie van 500m².
- Van juridisch en planologisch bestemde twee-aaneengebouwde woningen, twee vrijstaande woningen maken, door middel van een sloopcompensatie van 500m².

- Een bestaande solitaire recreatiewoning met recreatiebestemming omzetten naar een woonbestemming, zodat in de woning permanent gewoond kan worden, met een sloopcompensatie van 750m², conform nieuw provinciaal beleid.

Voor meer details en een overzicht van alle aanpassingen: zie bijlage 3.

3.5 Rood voor Rood woningen naar behoefte in het dorp

Vanuit het streven om zo min mogelijk in het buitengebied te bouwen is het wenselijk om rood voor rood woningen zo veel mogelijk in - of aansluitend aan - bebouwd gebied te bouwen. In de praktijk is dit bijna nooit haalbaar omdat de grondprijzen in gebieden die aangemerkt zijn voor woningbouw te hoog zijn om RvR financieel haalbaar te maken. Gronden die in de structuurvisie voor woningbouw zijn aangemerkt en die (vanwege de teruggelopen vraag naar woningen) zijn afgeboekt naar een agrarische waarde, zijn in theorie wel geschikt als alternatieve locatie voor een Rood voor Rood woning op een erf in het buitengebied. Het is ook denkbaar dat dit beter aansluit bij woonbehoeften (niet iedereen wil buitenaf wonen). Hiermee is de afgelopen periode geëxperimenteerd (zie evaluatiedocument).

De woningmarkt is de afgelopen jaren ontwikkeld en blijft zich ontwikkelen. Het is steeds belangrijker dat de woningmarkt aansluit bij de (toekomstige) behoefte. Dit zien we terug in de vooroverleggen die gevoerd worden en de vragen die gesteld worden over alternatieve woonvormen. Er is in toenemende mate vraag naar onder meer kleinere, of groepjes woningen in het buitengebied. We staan er open voor om andere woningtypen terug te bouwen dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen, mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid, met een verantwoord aantal m² sloopcompensatie per woning. Tot nu toe heeft dat nog niet geleid tot een concreet project, maar de haalbaarheid daarvan willen we samen met initiatiefnemers onderzoeken.

3.6 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf

Bestaand beleid voortzetten

In deze paragraaf worden de mogelijkheden voor invulling van vrijkomende erven voor (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten toegelicht. Het huidige bestemmingsplan Buitengebied bevat al flexibel ingestelde regelingen die veel ruimte voor maatwerk geven. Dat beleid zetten we voort.

Het bestaande beleid in het kort:

1. Een aantal veelvoorkomende activiteiten met beperkt ruimtelijk effect zijn 'bij recht' (zonder toestemming gemeente⁷) mogelijk in bestaande gebouwen. Denk aan caravanstalling, B&B, boerderijwinkels en dienstverlenende eenmansbedrijfjes aan huis.
2. Kleinschalige activiteiten zijn via een korte procedure⁸ mogelijk. Denk aan minicampings, plattelandskamers (verblijfsrecreatie) en andere bedrijvigheid waarbij per activiteit maximaal 250m² aan gebouwen wordt gebruikt. In die gevallen blijft de onderliggende bestemming een woonbestemming (of agrarisch, indien het een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is). Bij een combinatie van nevenfuncties mag maximaal 850m² worden gebruikt.
3. Grotere ontwikkelingen waarbij een volwaardig nieuw bedrijf zich in leegstaande bebouwing vestigt, zijn via een zwaardere procedure⁹ mogelijk. Er wordt niet gewerkt met een lijst met gewenste of ongewenste bedrijfsactiviteiten. Aan de hand van de ruimtelijke effecten van het bedrijf - bijvoorbeeld de geluidsproductie en het verkeer dat op het bedrijf af komt - wordt beoordeeld of een bedrijf passend is in het buitengebied en op de betreffende locatie. Er geldt in beginsel geen maximum omvang indien bestaande gebouwen worden gebruikt.

Er zijn nu twee voorwaarden die de vestigingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven op vrijkomende erven met name begrenzen:

⁷ Wel kan het zijn dat omgevingsvergunning voor bouwen nodig is indien verbouwd moet worden.

⁸ Een omgevingsvergunning met zgn. binnenplanse afwijking.

⁹ Een bestemmingswijziging waarbij de bestemming in een op de activiteit toegesneden bestemming wordt gewijzigd. Het college van B&W kan hiertoe besluiten.

1. De activiteiten moeten in beginsel in bestaande gebouwen plaatsvinden. Daarbij mag 250m² aan bebouwing 1:1 worden vervangen. Ontstaat de behoefte om meer gebouwen te vervangen voor nieuwe bebouwing, dan mag maximaal 850m² worden teruggebouwd, mits in een verhouding van 1:3 wordt gesloopt. Bij verdere groei komt verplaatsing naar een bedrijventerrein in beeld.
2. Zware bedrijvigheid is uitgesloten. Maximaal milieucategorie 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid wordt toegestaan. Zwaardere bedrijven kunnen op bedrijventerreinen terecht.

Verruiming en maatwerk

Het bestaande beleid biedt al ruime mogelijkheden voor vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op een vrijkomend erf en geeft al veel ruimte om maatwerkoplossingen te zoeken. In de basis is dit beleid nog toekomstbestendig. Wij vinden het niet wenselijk om zwaardere niet-agrarische bedrijven in het buitengebied toe te staan. In enkele gevallen zou dat wellicht leegstand oplossen, maar hier kleven te veel andere nadelen aan in de vorm van aantasting van rust, landschap of andere kwaliteiten van het buitengebied. Deze voorwaarde willen wij daarom handhaven. Op het gebied van vervangende nieuwbouw zien wij wel mogelijkheden voor verruiming:

Verruiming

Om kwaliteitsverbeteringen bij bedrijven die al gevestigd zijn in voormalige agrarische bebouwing, of zich willen vestigen in VAB, beter te faciliteren verruimen wij de bebouwing die 1:1 mag worden vervangen van 250m² naar 500m², mits een significante kwaliteitsverbetering op het erf plaatsvindt. Bestaat de behoefte om meer bebouwing te vervangen dan vinden wij het redelijk een tegenprestatie in de vorm van een sloop van een veelvoud aan m² te blijven vragen. Daarbij hanteren we de bouw-sloop verhouding uit het huidige beleid. Sloop kan ook via de schuur voor schuur-systematiek op een andere locatie plaatsvinden. Hierbij kunnen ook m² uit de sloopbank worden ingezet. Altijd wordt per situatie beoordeeld of de omvang van het bedrijf passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie. Het oppervlak aan legaal bestaande bebouwing op een erf geldt daarbij in beginsel als plafond.

Maatwerk

Vanwege de levendigheid en de werkgelegenheid wordt bedrijvigheid in het landelijk gebied gewaardeerd. Vrijkomende erven kunnen bovendien geschikte/goedkope 'broedplaatsen' zijn voor startende bedrijven. Met uitzondering van enkele bedrijven die sterk verwant zijn aan de agrarische sector missen de meeste niet-agrarische bedrijven echter een duidelijke economische binding met het landelijk gebied. Ofwel, ze zouden ook op een bedrijventerrein gevestigd kunnen zijn. Om het karakter van het landelijk gebied te behouden kan maar beperkt ruimte worden geboden voor groei van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze ruimte kan wel geboden worden op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Indien bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf of een nieuw bedrijf een bouw/uitbreidingsbehoefte ontstaat die niet binnen de regelingen van het bestemmingsplan past dan bekijken we per situatie wat mogelijk is.

Bij de afweging of uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden die verder gaan dan het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt maatwerk toegepast. Wij zijn terughoudend in het mogelijk maken van te grootschalige bedrijvigheid. De toename van bebouwing en activiteiten moet blijven passen bij de schaal van het erf, de bebouwingstypologie (goot- en nokhoogtes en dakhelling), het omliggende landschap, omliggende functies (woningen en bedrijven) en bij de draagkracht van de aanwezige infrastructuur. In de ene situatie zal meer mogelijk zijn dan de andere, afhankelijk van bijvoorbeeld het landschap of nabijgelegen natuurgebieden. Bestaande bedrijven mogen door de nieuwe ontwikkeling niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bij een eventuele uitbreiding wordt met de ondernemer ook gesproken over het lange termijn perspectief. Indien de uitbreidingsmogelijkheden op termijn beperkt zijn kan het noodzakelijk zijn niet langer te investeren in kleine uitbreidingen, maar een verhuizing naar een bedrijventerrein voor te bereiden. 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.

3.7 Zon op erf

Wij staan open voor initiatieven waarbij voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in de plaats van die gebouwen zonnepanelen worden geplaatst (op de grond). De contour van het erf geldt als grens waarbinnen een kleinschalig zonnepark kan worden gerealiseerd. Als basisvoorwaarde stellen wij een goede landschappelijke inpassing en een logische erfinrichting. Verder moet worden voldaan aan geldende milieuriichtlijnen (bijv. met betrekking tot afstand tot omliggende woningen) en het provinciale beleid m.b.t.

zonnepanelen op de grond. In beginsel is dit op elk vrijkomend erf mogelijk, tenzij er ter plaatse dermate grote kwaliteiten (bijv. landschappelijk of cultuurhistorisch) zijn dat realisatie van een kleinschalig zonnepark die kwaliteiten onevenredig zou aantasten. Voor het overige is dit maatwerk per situatie. Afhankelijk van ervaringen kan deze regeling worden uitgewerkt/aangevuld.

4. Voorbeelden

Een paar voorbeelden hoe de mogelijkheden uit hoofdstuk 3 er in de praktijk uit kunnen zien:

Voorbeeld 1: eigenaar met oude stallen, maar zonder bouw wensen

Een eigenaar heeft 1200m² oude stallen op zijn erf die niet meer in gebruik zijn. Het bedrijf is een paar jaar geleden al beëindigd. Hij heeft geen concrete plannen om de gebouwen voor iets anders te gebruiken en heeft ook geen behoefte aan bijv. een extra woning op zijn erf.

Deze eigenaar kan de gebouwen slopen en bij de gemeente laten registreren in de sloopbank. Hij kan de gesloopte m² nog 5 jaar lang inzetten in een traject waar sloop vereist is. Dat kan bijvoorbeeld zijn: een buurman die graag een extra woning wil, maar geen gebouwen heeft om aan de Rood voor Rood vereisten te voldoen. Of: een deel van de m² inzetten voor extra bebouwing via de schuur voor schuur regeling op twee andere erven in de gemeente Raalte (of op zijn eigen erf). Hij kan op deze manier (een deel van) zijn sloopkosten terugverdienen.

Voorbeeld 2: oude schuren vervangen door nieuwe

Een eigenaar heeft 400m² aan kleine oude schuren op een perceel met een woonbestemming. Hij handelt hobbymatig in paarden en wil de oude gebouwen graag vervangen voor één functionele nieuwe schuur met hetzelfde oppervlak. Op grond van het bestemmingsplan kan dit alleen als hij kleiner terugbouwt, terwijl hij de ruimte nodig heeft.

Gebruik makend van de mogelijkheden in het 'erven in beweging' beleid laat hij een nieuwe schuur van 400m² ontwerpen die goed bij de woning past, ter vervanging van de oude schuren. Hij past het erf in met in het landschap passende beplanting. Het erf is in zijn geheel opgeknapt en de eigenaar heeft een nieuwe schuur waarmee hij weer jaren vooruit kan.

Voorbeeld 3: ontwikkelbehoefte, maar niets te slopen

Een jong stel heeft een boerderijtje met wat grond in het buitengebied van Heino gekocht. Naast de boerderij staat alleen een bouwvallige schuur van 50m² op het erf. Het stel wil graag een kantoor aan huis, opslagruimte en ruimte voor 2 paarden realiseren. Zij willen een bijgebouw van 250m² bouwen en de oude schuur slopen. Met de buurman, die nog een schuur van 10080m² heeft die hij wel wil slopen, maken zij een afspraak. Het stel neemt de sloopkosten van die schuur voor haar rekening. Samen met hun eigen oude schuur kunnen zij voldoende slopen om met de schuur voor schuur-regeling de 100m² extra te bouwen die zij graag willen.

Voorbeeld 4: een bedrijf starten

Een cateringbedrijf wil zich graag vestigen op een vrijgekomen agrarisch erf. Het bedrijf voldoet aan de criteria voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied en de wegenstructuur is berekend op het extra verkeer. Op het erf staat een voormalige rundveestal en een karakteristieke boerderij die als woonhuis in gebruik is. De voormalige rundveestal op het erf is niet goed geschikt te maken: het dak bevat asbest en het gebouw is te laag.

De ondernemer wil de stal graag slopen en er een geschikt nieuw gebouw voor terugbouwen. De regeling voor nieuwe bedrijven in het bestemmingsplan vereist echter dat kleiner wordt teruggebouwd. De ondernemer concludeert na wat rekenwerk dat hij dan net wat ruimte tekort komt. Hij besluit met behulp van de sloopbank en schuur voor schuur-regeling op twee andere locaties te slopen zodat hij een groter gebouw kan terugplaatsen. Samen met zijn adviseur en in overleg met de gemeente kiest hij voor een ontwerp en plek op het erf die passend is bij de oude karakteristieke boerderij. Het erf wordt aangekleed met in het gebied passende beplanting. Het erf krijgt een nieuwe invulling, de ondernemer heeft een plek gevonden die hem past en de bebouwing in het buitengebied is (per saldo) afgenomen.

5. Experimenten

In hoofdstuk 2 zijn aanvullende mogelijkheden opgenomen om in veelvoorkomende situaties aan eigenaren de ruimte te geven tot sloop van stallen en/of een andere invulling van hun erf over te gaan. Vanuit de samenleving zullen oplossingen en ideeën komen waarin dit beleid niet voorziet, maar die wel passen in de visie op de opgave die beschreven is in hoofdstuk 2. Wij staan open voor ideeën die passen in de geest van dit beleid en willen met kansrijke ideeën experimenteren. De gemeenteraad wordt nauw betrokken bij experimenten.

6. Samenwerking initiatiefnemer en gemeente

Elk proces van herontwikkeling van een erf is weer anders. Het volgende is geen blauwdruk maar geeft grofweg aan welke stappen meestal gezet worden van eerste gesprek tot uitvoering van het plan.

Stap 1: Eerste gesprek en quickscan mogelijkheden

De herontwikkeling van een erf begint met een goed gesprek. In dat gesprek licht de initiatiefnemer zijn ideeën toe - bij voorkeur op locatie - aan de hand van een schetsontwerp. De medewerker van de gemeente kan vaak ter plekke al globaal inschatten wat de mogelijkheden zijn. Zo nodig wordt na afloop van het gesprek met gemeentelijke deskundigen (bijv. milieu of landschap) op hoofdlijnen bekeken of de ontwikkeling haalbaar is.

Stap 2: Uitwerking plan tot vergunningaanvraag of principeverzoek

Lijkt het plan haalbaar en bevat het bestemmingsplan mogelijkheden om met een afwijkingsprocedure (dit is een relatief korte procedure) medewerking te verlenen, dan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Is het een omvangrijker plan waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, dan wordt het plan uitgewerkt tot een principeverzoek aan het college van B&W. In dit stadium hoeft het plan nog niet tot in detail te zijn uitgewerkt. Het plan moet dusdanig zijn uitgewerkt dat de ruimtelijke effecten van het plan te beoordelen zijn. Vaak vormt een erfinrichtingsplan de kern van het verzoek. In een erfinrichtingsplan staat waar wordt gesloopt, gebouwd, waar beplanting wordt toegevoegd en welke activiteiten op het erf plaats gaan vinden.

De waarde van een goede adviseur

Regels op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en bouwen zijn ingewikkeld. De gemeente kan initiatiefnemers tot op zekere hoogte begeleiden bij het vormgeven van hun plannen. Bij grotere ontwikkelingen adviseren wij een eigen adviseur in te schakelen die helpt bij het vormgeven van de plannen en die de initiatiefnemer kan bijstaan in het overleg met (o.a.) de gemeente.

Stap 2a: Overleg met de burens

Wij verwachten dat de initiatiefnemer met zijn burens overlegt over zijn plannen. Dit overleg vindt plaats voordat een vergunning wordt aangevraagd of verzoek wordt ingediend zodat suggesties en wensen van de burens nog in het plan kunnen worden verwerkt.

Bij grotere ontwikkelingen kan het wenselijk zijn dat de gemeente bij dit overleg aanwezig is om toe te lichten wat het gemeentelijk beleid is. Wij denken als dat nodig is ook mee met inwoners/ondernemers die hulp nodig hebben bij het organiseren van het overleg met de omgeving.

Belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden) kunnen bezwaar maken tegen wijzigingen van het bestemmingsplan en tegen omgevingsvergunningen. De gemeente moet die bezwaren meewegen in de besluitvorming. Om onnodige bezwaren te voorkomen is het altijd verstandig de burens goed en op tijd te informeren.

Stap 3: Vergunningverlening of principebesluit college van B&W

In deze fase wordt een vergunning verleend of neemt het college een principebesluit op basis van de ingediende aanvraag. Bij een principebesluit kunnen aandachtspunten worden meegegeven voor de verdere uitwerking en wordt aangegeven welke onderzoeken nodig zijn.

Kleinere plannen waarvoor 'slechts' een omgevingsvergunning nodig is eindigen met deze stap.

Grote plannen waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken of het bestemmingsplan wordt gewijzigd:

Stap 4: Verder planuitwerking, onderzoeken en planologische procedure

Het principebesluit van het college is bij grotere plannen de start van de formele planologische procedure, meestal de wijziging/herziening van het bestemmingsplan of een projectbesluit. Dit is het moment dat initiatiefnemers een adviesbureau inschakelen die voor hen het bestemmingsplan opstellen en de noodzakelijke onderzoeken (bodemonderzoek, geluidsonderzoek etc.) uitvoeren. Vaak is een adviesbureau al in een eerder stadium betrokken, bijvoorbeeld bij het opstellen van een erfinrichtingsplan.

Als alle stukken compleet zijn wordt de bestemmingsplanprocedure gestart, die eindigt met de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Aan het wijzigen van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden (leges).

Stap 5: Omgevingsvergunningen sloop en bouw

Als voor realisatie van het plan gebouwd of gesloopt moet worden dan kan de vergunningaanvraag worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De voorbereiding van de vergunningvraag vindt soms al parallel aan de bestemmingsplanprocedure plaats.

Stap 6: Start sloop/bouw, uitvoering kwaliteitsinvesteringen

De fase waar het uiteindelijk om gaat. Het plan wordt uitgevoerd. Na uitvoering van het plan wordt met de initiatiefnemer geëvalueerd en wordt de situatie na uitvoering van het plan vastgelegd (zie hoofdstuk 7 voor de gedachten over de evaluatie van dit beleid).

7. Implementatie en evaluatie

7.1 Implementatie

Het grootste deel van dit beleid is direct toepasbaar op concrete plannen nadat het door de gemeenteraad is vastgesteld. De sloopbank vereist enige uitwerking voordat deze kan worden ingezet. Mochten er al veel mensen zijn die direct na vaststelling van dit beleid gebruik willen maken van de sloopbank dan bekijken wij hoe daar een mouw aan te passen valt.

7.2 Evaluatie

Dit beleid biedt relatief veel ruimte aan eigenaren die iets in het buitengebied van Raalte willen ontwikkelen. Op voorhand valt niet precies te voorspellen hoe eigenaren met die ruimte om gaan en hoe de verschillende mogelijkheden die wij bieden in de praktijk uitpakken. Ondernemers en bewoners van het buitengebied hebben zelf het meeste belang bij het maken van plannen die een meerwaarde hebben voor ons buitengebied en die de kwaliteiten daarvan versterken. Vanuit die gedachte kiezen wij er in dit beleid voor om een aantal regels los te laten, te versoepelen of verruimen.

Een dergelijk beleid maakt dat een goede evaluatie onmisbaar is. Wij streven naar een systeem waarbij we het beleid en de uitvoering daarvan continu blijven verbeteren. Wij willen dit als volgt aanpakken:

- We brengen bij elk plan dat gebruik maakt van dit beleid met foto's een 'voor' en 'na' situatie in beeld.
- Na afloop van een planproces voeren wij een evaluatiegesprek met de initiatiefnemer (waarschijnlijk aan de hand van een korte vragenlijst).
- Hiermee monitoren we of het beleid werkt zoals het bedoeld is.
- Na 1 of 2 jaar bekijken we 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.
- Indien deze termijn te kort blijkt dan zetten we het beleid langer door.
- Zodra duidelijk is dat (delen van) dit beleid goed werken, dan vertalen wij dit in regelingen in het bestemmingsplan buitengebied. Dit heeft als voordeel dat kortere procedures gevolgd kunnen worden tegen lagere kosten.

Het voorstel is om weer na ongeveer 3 jaar of na 25 verschillende projecten/ruimtelijke procedures die tot stand zijn gekomen door Erven n Beweging, een nieuwe evaluatie te doen. Naar verwachting is op dat moment de Omgevingswet in werking getreden en is het beleidsdocument onder de Omgevingswet automatisch een programma geworden. Welke vorm de evaluatie krijgt wordt op dat moment bepaald.

Bijlagen

Bijlage 1: Sloopbank

(toelichtende teksten *cursief*)

Voorwaarden

Voor registratie van gesloopte gebouwen in de sloopbank gelden de volgende voorwaarden:

1. Het gaat om voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte;
2. Het oppervlak te slopen bebouwing op een erf bedraagt minimaal 1250m².
- 2.
3. ~~Op een slooplocatie wordt maximaal 250m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Indien voldaan wordt aan de voorwaarde voor instandhouding/herbouw van meer bijgebouwen (hoofdstuk 3.3 van dit beleid) kan een groter oppervlak in stand blijven.~~
Bij woonbestemmingen in het buitengebied is 150m² aan bijgebouwen toegestaan. Bij hobbymatige agrarische- of natuurbeheer activiteiten is 250m² toegestaan. Aangesloten wordt bij dit oppervlak. Als er op de slooplocatie minder dan 150 m² aan bijgebouwen blijft staan, wordt het verschil van de te slopen oppervlakte afgetrokken, met als reden dat het bij recht mogelijk is om bij een woonbestemming 150 m² aan bijgebouwen op te richten.
- 3.
4. Alleen gebouwen worden geregistreerd. Bouwwerken die geen gebouw zijn (zoals sleuvsilo's of overkappingen) worden niet geregistreerd in de sloopbank. Mestkelders buiten het schuuroppervlak kunnen voor 50% van de oppervlakte meegenomen worden¹⁰. Mest- en torensilo's tellen, vanuit het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid voor 100% mee.
Voor de vraag of sprake is van een gebouw of een ander bouwwerk is de definitie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan bepalend.
5. Gebouwen moeten legaal zijn opgericht.
6. Gebouwen moeten niet monumentaal, karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol zijn.
7. Asbest op te handhaven bebouwing wordt verwijderd zodra de te registeren gebouwen gesloopt worden.
- 7.
8. ~~De bestemming van de slooplocatie wordt (zo nodig) gewijzigd in de bestemming Wonen. Hiermee wordt geregeld dat de gesloopte gebouwen niet kunnen worden teruggebouwd. Vóór registratie in de sloopbank wordt beoordeeld of een wijziging naar de bestemming Wonen mogelijk is, gelet op omliggende bedrijven (bijv. agrarische bedrijven).~~

Zo werkt de sloopbank (procedure)

- Registratie in de sloopbank kan 6 maanden voor – tot 6 maanden na sloop worden aangevraagd.
- Indien registratie voorafgaand aan de sloop plaatsvindt, dan wordt in het sloopbewijs bepaald dat binnen 6 maanden na registratie wordt gesloopt. Wordt niet tijdig gesloopt, dan vervalt registratie in de sloopbank.
- De bestemming van de slooplocatie wordt (zo nodig) gewijzigd in de bestemming Wonen. Indien van toepassing wordt ter overbrugging van de periode tot bestemmingswijziging een overeenkomst gesloten waarin de volgende afspraken worden gemaakt:
 - Eigenaar stemt in met wijziging naar de bestemming Wonen;
 - De gemeente draagt zorg voor de bestemmingswijziging naar Wonen;
 - Eigenaar verklaart (indien van toepassing) geen gebruik te maken van eventuele bouwmogelijkheden voor bijgebouwen/bedrijfsgebouwen die het bestemmingsplan bevat.Dit geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers.
Door de bestemming te wijzigen wordt geregeld dat de gesloopte gebouwen niet kunnen worden teruggebouwd. Er wordt ter overbrugging een overeenkomst gesloten om te voorkomen dat voor elke afzonderlijke registratie in de sloopbank een bestemmingswijziging nodig is om bouwmogelijkheden na sloop 'weg te bestemmen'. Efficiënter is dit 1x per jaar te doen voor meerdere erven.
- Gesloopte gebouwen zijn gedurende 5 jaar na registratie in te zetten in een ontwikkeltraject waar sloop vereist is (zoals schuur voor schuur- plannen, of Rood voor Rood). Na 5 jaar vervalt de registratie.
- Bij het inzetten van het sloopbewijs geldt in beginsel het beleid zoals dat gold op het moment van sloop van de gebouwen.

¹⁰ Met als reden dat mestkelders opgeruimd moeten worden in het kader van de ontwikkeling en dat is zeer kostbaar.

De sloopbank is 'slechts' een hulpmiddel. Dit betekent dat een registratie in de sloopbank geen recht geeft op bijvoorbeeld een Rood voor Rood woning. De registratie staat voor een X aantal m² gesloopte gebouwen. Het is aan de eigenaar van het gesloopte om dit in te brengen in een ontwikkeling waar sloopcompensatie vereist is, zoals Rood voor Rood of Schuur voor Schuur. De voorwaarden in die regelingen bepalen of inzet van gesloopte schuren in een specifieke situatie mogelijk zijn. Om zekerheid te bieden aan eigenaren die vooruitlopend op een concrete ontwikkeling tot sloop overgaan, passen we het gemeentelijk beleid toe zoals dat gold op het moment van sloop. Uitzondering: het kan zijn dat beleid van hogere overheden (bijv. provincie) ons in de toekomst dwingt hier van af te wijken.

- Nadat gebouwen / een sloopbewijs in een ontwikkeltraject zijn ingezet, vervalt de registratie in de sloopbank. In de sloopbank wordt vastgelegd voor welke ontwikkeling de gesloopte gebouwen zijn ingezet.
- Het is mogelijk een deel van de in de sloopbank geregistreerde Schuur voor Schuur m² van één erf in te zetten voor ontwikkeling A en een deel voor ontwikkeling B. Bebouwing van één erf kan over maximaal 2 ontwikkeltrajecten worden verdeeld. Voor rood voor rood sloopmeters is het niet mogelijk om te verdelen over meerdere ruimtelijke ontwikkelingen, omdat daar de voorwaarde geldt dat alle bebouwing op een erf moet verdwijnen en voor één ontwikkeling ingezet moet worden. Bovendien moet het agrarisch bedrijf op de slooplocatie beëindigd zijn/ worden.

We stellen deze voorwaarde om 'opknippen in kleine stukjes' te voorkomen en het werkbaar te houden. Ervaringen in andere gemeenten wijzen uit dat de kwaliteitswinst anders te beperkt is. Let op: het Rood voor Rood beleid stelt de voorwaarde dat alle landschapontsierende stallen op een erf worden ingezet voor Rood voor Rood. Het gedeeltelijk inzetten van op een erf gesloopte gebouwen voor bijvoorbeeld Schuur voor Schuur kan betekenen dat deelname aan Rood voor Rood onmogelijk wordt.

- Het sloopbewijs is overdraagbaar/verhandelbaar. Overdracht wordt gemeld aan de gemeente. *Voor wijziging van de tenaamstelling in de sloopbank is een ondertekend document (overeenkomst of brief) nodig met de handtekening van de oude en nieuwe 'eigenaar'.*
- Eigenaren die sloopm² laten registreren en initiatiefnemers die op zoek zijn naar sloopm² in de sloopbank gaan er mee akkoord dat hun contactgegevens door de gemeente beschikbaar worden gesteld aan partijen die op zoek zijn naar m² voor een ontwikkeltraject. *Dit maakt het mogelijk vraag en aanbod met elkaar te verbinden. De gemeente gaat zorgvuldig met deze informatie om.*
- Het is aan eigenaren en initiatiefnemers zelf om overeenstemming te bereiken met de kopende of verkopende partij en over de bijbehorende voorwaarden waaronder sloopm² worden ingezet in een ontwikkeltraject. *De gemeente kan mensen met elkaar in contact brengen, maar neemt geen deel aan afspraken/onderhandelingen tussen eigenaren.*

Overgangsregeling

- Gebouwen die 1 jaar voor vaststelling van dit beleid zijn gesloopt en aan de overige voorwaarden voldoen kunnen alsnog in de sloopbank worden opgenomen.

Bijlage 2: Schuur voor schuur-regeling

(toelichtende teksten *cursief*)

Reikwijdte

- Deze regeling vormt een aanvulling op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Buitengebied. Als een ontwikkeling op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is, wordt bekeken of het plan d.m.v. schuur-voor-schuur mogelijk te maken is.
- De regeling is toepasbaar voor zowel bijgebouwen bij woningen als voor nieuwe of bestaande niet-agrarische bedrijven (mits ruimtelijk passend in het buitengebied en op de betreffende locatie).
- Deze regeling is niet van toepassing op de bouw van extra woningen. Hiervoor blijft de Rood voor Rood regeling gelden. De regeling is wel te combineren met Rood voor Rood en het is mogelijk met schuur voor schuur een-diezelfde Rood voor Rood woning uit te breiden.

Voorwaarden

Deze voorwaarden beschrijven met name hoeveel moet worden gesloopt om extra bouw mogelijkheden te verkrijgen. Deze voorwaarden beschrijven niet voor welke functie/activiteit de gebouwen mogen worden gebruikt. De vraag of een nieuwe vorm van bedrijvigheid of de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf passend is in het buitengebied - of op een specifieke locatie mogelijk is - bekijken we per situatie. Voor de beoordeling daarvan is de regeling voor neven- en vervolgfuncties in het bestemmingsplan Buitengebied en hoofdstuk 3.6 van dit beleid leidend.

1. In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet op het erf waar gebouwd wordt, of elders in het buitengebied, een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Oppervlakte extra ¹¹ te bouwen	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot 100 m ²	1:1	100m ² extra bouwen = 100m ² slopen
101 m ² - 500 m ²	1:2	300m ² extra bouwen = 500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 200m ² = 400m ² sloop Totaal: 500m ²)
501 m ² en meer	1:3	700m ² extra bouwen = 1500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 400m ² = 800m ² sloop 200m ² = 600m ² sloop Totaal: 1500m ²)

Dit is een gestaffelde berekening waarbij over de eerste 100m² hetzelfde oppervlak moet worden gesloopt. Voor het oppervlak daarboven geldt een hogere bouw-sloopverhouding van 1:2 of 1:3.

2. Eventueel aanwezige kelders of verdiepingen in schuren tellen niet als extra oppervlakte. Mestkelders buiten het schuuroppervlak tellen voor 50% mee. Mest- en torensilo's tellen, vanuit het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid voor 100% mee.
3. Indien sprake is van sloop van kassen dan worden bovenstaande verhoudingen met een factor 5 vermenigvuldigd (1:5, 1:10 en 1:15)
4. Voor zgn. veldschuren (schuren die geen onderdeel van een erf zijn) geldt dat deze 1:1 op een erf mogen worden herbouwd.
De gedachte achter deze uitzondering is dat met de sloop van een veldschuur al een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt.
5. Sloop- en bouwlocaties bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Raalte. Bouwlocaties kunnen zich eventueel ook in stedelijk gebied bevinden.
Indien buurgemeenten een vergelijkbaar beleid invoeren dan staan wij open voor gemeentegrens-overschrijdende projecten.
6. Bouwen is alleen mogelijk op een bestaand erf.

¹¹ Met 'extra' wordt bedoeld: aanvullend op wat op grond van het geldende bestemmingsplan al toegestaan is aan (bij)gebouwen.

7. Sloop van een deel van de bebouwing op het erf is mogelijk, mits de situering van de te slopen gebouwen dusdanig is dat kwaliteitswinst wordt geboekt. Daarbij geldt de voorwaarde dat asbest op schuren die in stand blijven gesaneerd wordt.
Wordt bijvoorbeeld een gebouw midden op een erf gesloopt en worden omliggende ontsierende schuren in stand gelaten, dan kan dat een reden zijn om geen medewerking te verlenen. Er ontstaat dan immers geen wezenlijke kwaliteitswinst voor de omgeving.
8. Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de schuur voor schuur-regeling.
9. Alleen schuren die legaal zijn opgericht en welke daadwerkelijk aanwezig zijn (uitzondering: in de sloopbank geregistreerde m²), komen in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
10. Inzet van sloopm² uit de sloopbank is mogelijk.
11. Monumenten, karakteristieke gebouwen of schuren met een cultuurhistorische waarde komen niet in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
Bij twijfel over de cultuurhistorische waarde van een gebouw kan het Oversticht om advies worden gevraagd.
12. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie, zodat gesloopte bebouwing niet kan worden herbouwd.
Dit betekent in de meeste situaties een wijziging naar de bestemming Wonen. Het is ook mogelijk gebruik te maken van de schuur voor schuur regeling met behoud van de agrarische bestemming, mits de ruimtelijke kwaliteit op het erf voldoende verbeterd wordt. Het agrarische bedrijf wordt dan wel op slot gezet: op die manier zijn er geen mogelijkheden meer om in de toekomst nieuwe gebouwen op te richten. De sloopmeters hiervan kunnen alleen gebruikt worden voor de schuur voor schuur regeling.
13. Als ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf wordt gebouwd, dan geldt het bestaande oppervlak aan gebouwen op het erf waar wordt gebouwd in beginsel als maximum (zie hoofdstuk 3.6).
14. Voor bijgebouwen bij woningen geldt in beginsel geen maximum aan extra bebouwing die met deze regeling op een erf kan worden gerealiseerd.
Dit betekent niet dat overal ongelimiteerd kan worden gebouwd. Per situatie wordt bekeken welke omvang aan bebouwing passend is. Dit is maatwerk per locatie, waarbij onder meer wordt gekeken naar wat het landschap ter plaatse aankan.
15. Voor de bouwlocatie wordt een erfinrichtingsplan ingediend waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing logisch gesitueerd is en goed in het landschap is ingepast met in het landschap passende beplanting.
Dit vereist maatwerk en goed overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en eventuele burens. De ervenconsulent van het Oversticht kan hierbij een adviserende rol hebben.

Sloop ten behoeve van vergroten woning

16. Het is mogelijk de maximale omvang van een woning in het buitengebied te vergroten van 750m³ tot maximaal 1000m³.
17. Voor elke m³ boven de 750m³ wordt 4m² schuur gesloopt.
18. De overige voorwaarden van de schuur voor schuur-regeling gelden onverkort.

Bijlage 3: Rood voor Rood aanpassingen

(toelichtende teksten *cursief*)

De Rood voor Rood regeling wordt op de volgende punten versoepeld:

1. De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd komt te vervallen. De sloopcompensatie is dan minimaal 1.000m².
Dat betekent niet dat RvR-woningen overal gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld. De beoordeling of een beoogde locatie passend is, is altijd maatwerk. Zo leent niet elke perceel dat grenst aan een dorp zich voor het toevoegen van bebouwing en zijn sommige open ruimten in de dorpen of in een lintbebouwing juist waardevol om te behouden. In goed overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt bekeken wat passend is.
2. Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1000m² aan landschapontsierende gebouwen worden gesloopt.
Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850m² om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de RvR-woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst.
3. Indien op een locatie alleen gesloopt wordt dan hoeft voor die locatie niet langer een erfinrichtingsplan te worden ingediend. De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming Wonen.
4. Inzet van sloopm² uit de sloopbank is mogelijk.
5. Het realiseren van andere typen woningen dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen is mogelijk, indien die in een behoefte voorzien en mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid (kwantitatief en kwalitatief).
Te denken valt aan vormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfsruimte indien die op grond van de eisen die het bestemmingsplan Buitengebied stelt niet mogelijk is. Wij leggen op dit moment niet vast aan welke regels (bijv. sloopverhoudingen) dergelijke afwijkende woonvormen moet voldoen. We laten ons verrassen door initiatieven en zoeken in de geest van het RvR beleid met de initiatiefnemer naar een goede balans tussen ontwikkelruimte en kwaliteitswinst.
6. De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming Wonen.
In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk meer dan 150m² of 250m² aan bijgebouwen te laten staan ten behoeve van hobbymatige of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In die situatie wordt wel beoordeeld of in het RvR traject waarin de slooplocatie wordt ingezet voldoende kwaliteitswinst wordt bereikt. Voorwaarde is dat de resterende gebouwen niet later voor een ander ontwikkeltraject worden ingezet. Geadviseerd wordt eventueel resterende gebouwen asbestvrij te maken. In deze situatie is een erfinrichtingsplan waaruit blijkt dat het erf goed landschappelijk wordt ingepast vereist. Zie verder paragraaf 3.3.
7. —
- 8.7. De voorwaarde dat taxaties van herbouwwaarde, slooppoffertes etc. ingediend moeten worden vervalft.
Deze voorwaarde had als doel om te beoordelen of ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is in 2012 bij RvR projecten met 1 woning al vervallen. Wij laten deze voorwaarde nu in het algemeen vervallen (uitzondering punt 10). Sloop van ontsierende bebouwing in combinatie met een goede inrichting van sloop- en bouwlocatie(s) levert voldoende kwaliteitswinst op. Wij hebben voldoende ervaring met deze regeling opgebouwd om zonder financiële berekeningen te bepalen of ontwikkelruimte en kwaliteitswinst in evenwicht zijn.
- 9.8. Bij sloop van 2000m² of meer aan landschapontsierende gebouwen kunnen twee RvR-woningen worden gerealiseerd.
Het vervallen van de financiële berekening (punt 7) brengt met zich mee dat niet meer op basis van een berekening kan worden geconcludeerd of een tweede woning nodig is om sloopkosten en overige kosten te dekken. In het bestaande beleid gold al dat een veelvoud van 850m² nodig was om voor een tweede (of derde) woning in aanmerking te komen. Dit was geen vanzelfsprekendheid, maar kon alleen

als dit ook nodig was om de kosten te dekken. Nu de mogelijkheid om dat te beoordelen vervalt, nemen wij een oppervlakte op waarbij een tweede woning in beeld komt. Vanwege schaalvoordelen die optreden bij sloop van een groter oppervlak vinden wij het redelijk dit op 2000m² vast te stellen in plaats van 1700m² (2x850m²).

10.9. Bij bouwplannen van meer dan twee compensatiekavels moet er door een financiële onderbouwing aangetoond worden dat meer dan twee compensatiekavels noodzakelijk is om de sloop te bekostigen. Er wordt dus niet automatisch meegewerkt aan meer dan twee compensatiekavels als er een grotere oppervlakte dan 2.000m² wordt gesloopt. 5.000m² slopen betekent dus niet automatisch 5 compensatiekavels.

Bijlage 4: Samenstelling werkgroep Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De volgende organisaties/personen¹² hebben deelgenomen aan de werkgroep:

- LTO Salland: Coen Bosch
- Gemeente Olst-Wijhe: Alfons Ganzevles en Sandra Scheggetman
- Flynth adviseurs en accountants: Jan Hollewand
- Gemeente Raalte: Robert Voeten en Vincent Breen
- Hoogeboom Raalte: Gert Hoogeboom
- De Kabath Vastgoedbescherming: Rijn Platteel
- Gebiedscoördinator: Gerrit Slagman
- Countus accountants en adviseurs: Lambert Schuldink
- Gemeente Hof van Twente: Frans Nije Bijvank
- Olden Makelaars: André Olden
- Sprengenberg Vastgoed: Hans Westenenk
- Provincie Overijssel: Rini Bulterman

¹² Niet elke persoon/organisatie is elke bijeenkomst aanwezig geweest.



Een impressie van de avond op 11 mei 2017

200 stoppende bedrijven in de gemeente Raalte tot 2030. Bij die bedrijven staan stallen en schuren. Zo'n 360.000 m² aan agrarische gebouwen komt bij deze stoppers vrij in de gemeente Raalte, zo rekende onderzoeker Edo Gies uit in een volle zaal bij Reimink in Heeten. Het grootste deel van die schuren is gebouwd in een tijd dat asbest gebruikt werd. Wat doen we met al die gebouwen? Is dit een probleem of kans? Moeten we inzetten op sloop of hergebruik? Hoe betalen we dat?

Ongeveer 125 belangstellenden kwamen op 11 mei in zaal Reimink hun ideeën en knelpunten delen. In 12 korte pitches lieten eigenaren van stallen (sommige leeg, andere gevuld met paarden of caravans) zien waar zij tegenaan lopen of welke ideeën zij hebben. Na de presentatie vond discussie aan de hand van stellingen plaats. Hieronder een greep uit de meningen die we hebben opgehaald.



“Laat bij Rood voor Rood de bouw- en slooplocatie los, maar maak geen nieuwe dorpjes in het buitengebied”

“De markt lost alles op als de gemeente faciliteert. Dan is geen subsidie nodig”

“Subsidie is nodig voor het asbestvraagstuk”



“Laat herontwikkeling van vrijkomende erven niet vastlopen op criteria, kies voor maatwerk”

“Zorg voor minder strakke regels, maar ga in overleg zodat er iets moois komt”



“Schep ruimte voor nieuwe bedrijvigheid, maar het moet wel platteland blijven!”

“Maatwerk!”



“Leegstand biedt kansen voor jonge ondernemers, we moeten samen met de gemeente doorpakken”



“Stap over op uitnodigingsplanologie”

