
Agendapunt: **7**
Onderwerp: **Vaststelling beleid Rood voor Rood**

Commissie: 9-10-2006, nr. 7
Raadsvoorstel: 19-9-2006, nr. 971

Portefeuillehouder : **mw. G. Laarman-Hemstede**
Beleidssterrein: **- Agrarische zaken en platteland vernieuwing**
Programma: **9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting**

Ter inzage (o.m.) : - beleidsnotitie Rood voor Rood

Informant: H. Lammertsen

E. h.lammertsen@dalfsen.nl
T. (0529) 488235

Voorstel:

De gemeenteraad stelt het beleid inzake Rood voor Rood vast, waaronder de instelling van een gemeentelijk plattelandfonds

Inleiding:

Wanneer agrarische bedrijven geheel of gedeeltelijk worden beëindigd, komen bedrijfsgebouwen vrij, zoals stallen, schuren en bedrijfswoningen. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zal de komende jaren nog sterk toenemen. Niet alleen het aantal maar ook de omvang van de bebouwing die vrijkomt neemt toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De provincie wil komen tot een aanpak van deze problematiek die er in hoofdlijnen op gericht is de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Landschapontsierende agrarische bebouwing dient bij voorkeur afgebroken te worden waarbij de Rood voor Roodregeling voor de financiering moet zorgen.

Op 16 maart 2005 heeft het college van Gedeputeerde Staten de partiële herziening van het streekplan vastgesteld. Hierin is de regeling Rood voor Rood opgenomen.

Ter uitvoering van die regeling willen wij invulling geven aan die regeling en op die wijze de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en zondig een impuls geven.

Het hoofddoel van het uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs in Overijssel is:

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen.
- Het aanbrengen van overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd.

De compensatiewoning kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd.

Deze gemeentelijke beleidsnotitie ziet erop toe onder welke voorwaarden (elders) gebouwd kan worden.

Spelregels

De sloop van minimaal 850 m2 bedrijfsbebouwing kan een bouwka­vel voor een woning (van maximaal 750 m3) opleveren. Het is mogelijk hierbij meer percelen binnen de provincie Overijssel te betrekken. Uit de getaxeerde waarde van de bouwka­vel moet de deelnemer de sloop van de bedrijfsgebouwen en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing, realisatie van nieuw groen, herstel van karakteristieke bebouwing) bekostigen. De deelnemer mag 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen (economische restwaarde) behouden.

Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex van voormalige agrarische gebouwen. Wanneer een veelvoud van 850 m2 bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, indien dit noodzakelijk is voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, een extra bouwka­vel voor een woning worden verkregen.

Compensatie ter plekke of elders

De gemeente gaat in haar beleidskader in op de gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. Een aanvrager dient dit als uitgangspunt te nemen voor het doen van voorstellen.

De gemeente Dalfsen kiest ervoor om herbouw op de huiskavel altijd toe te staan. Indien binnen de Ecologische Hoofdstructuur en de landgoederenzone wordt gebouwd stelt de gemeente extra eisen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwbouw van de compensatiekavel elders is toegestaan als dit past in het landschapsbeleidsplan en de welstandsnota. De gemeente Dalfsen zal na overleg met de aanvrager tot een besluit komen alwaar elders de compensatiekavel gerealiseerd kan worden. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de deelnemer zelf voor gronden op een juiste locatie dient te zorgen, bijvoorbeeld door eigen bezit, ruilen van gronden of door een projectmatige aanpak samen met anderen.

Het geheel moet een passende bestemming verkrijgen in het bestemmingsplan. De milieuvergunning moet in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe situatie.

Beleidskader en rol gemeente:

Rood voor Rood in Overijssel gaat uit van het principe "compensatie met gesloten beurs". Provinciale Staten hebben dit in het streekplan mogelijk gemaakt. In het uitvoeringskader hebben Gedeputeerde Staten een nadere uitwerking gegeven aan het streekplanbeleid. Aan de gemeenten wordt gevraagd het uitvoeringskader uit te werken in haar eigen beleid. De onderhavige schematische weergave vormt de gemeentelijk beleidsnotitie Rood voor Rood in Dalfsen.

In de op te stellen plattelandsvisie wordt onder andere verwezen naar het vast te stellen beleidskader Rood-voor-Rood.

Wanneer de provincie en de gemeente overeenstemming hebben over het gemeentelijke beleidskader kan dit kader dienen als basis voor een algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19, lid 2 WRO).

Alternatieven:

geen

Financieel kader:

Plattelandsfonds

In overleg tussen de aanvrager en de gemeente worden afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe plaats op het bouw­blok waar gesloopt wordt en /of gebouwd wordt, maar het kan ook elders.

Dat gebeurt via het instellen van een gemeentelijk plattelandsfonds waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk in gestort wordt.

Het plattelandsfonds is bedoeld voor het vergoeden van de sloopkosten van de VAB's plus 30% gecorrigeerde vervangingswaarde in die gevallen waar de deelnemer geen compenserende bouwka­vel kan of wil verkrijgen. Het kan ook gebruikt worden voor bekostiging van andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit binnen het landelijke gebied van de gemeente.

Gemeente en aanvrager maken uiteindelijk in onderling overleg afspraken. Deze afspraken worden in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd. De gemeente ziet er op toe dat sloop daadwerkelijk plaatsvindt en verantwoord gebeurt.

Raadscommissie

Op 9 oktober jl. is dit voorstel uitvoerig aan de orde geweest in de raadscommissie. Met name ging het daarbij om de vraag dat de plattelandsvisie kaderstellend zou zijn voor het beleid voor Rood voor Rood. In dit verband wijzen wij er op, dat de plattelandsvisie er van uitgaat dat de regeling Rood voor Rood (dat wil zeggen het bestaande beleidskader van de Provincie dat op onderdelen wordt uitgewerkt door de gemeente) een vergoeding betreft voor de sloop van landschapsontsierende stallen in ruil waarvoor de eigenaar een woning(en) mag bouwen.

Kortom, de gemeentelijke beleidsnota Rood voor Rood blijft uitgangspunt van beleid (volgens de plattelandsvisie).

Voor de toekenning van een bouwka­vel voor een woning in een landbouwontwikkelingsgebied geldt het "nee, tenzij" principe. Nieuwbouw binnen zone I van het streekplan is toegestaan tenzij op een specifieke plek binnen deze zone aan de doelstellingen van deze zonering afbreuk wordt gedaan. Indien binnen het landbouwontwikkelingsgebied wordt herbouwd op de voormalige agrarische kavel, houdt de gemeente rekening met de toekomstige uitbreidingen van de aanwezige agrarische bedrijven.

Kortom, de realisering van een bouwka­vel in het landbouwontwikkelingsgebied is in beginsel niet mogelijk, tenzij vaststaat dat door het toekennen van de bouwka­vel de bestaande agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering niet worden beperkt.

Bij de voor u ter inzage liggende stukken hebben wij stukken gevoegd over de "pilot" Oosterhulst 2.

Communicatie:

Voorlichting door middel van de gemeentelijke website, KernPunten en een voorlichtingsfolder.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart