

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Evaluatie Rood voor rood beleid
Datum:	10 november 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	412
Informant:	L.van Dam l.vandam@dalfsen.nl (0529) 488234

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de Evaluatie rood-voor-rood beleid gemeente Dalfsen.
2. Het beleidskader Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen te wijzigingen zodat alleen op slooplocaties waar meer dan 300 m2 gesloopt wordt de bouw van een compensatie woning mag.
3. De conclusies en aanbevelingen uit deze evaluatie in 2016 – 2017 mee te nemen bij de verdere ontwikkeling van beleid over sloop en hergebruik van vrijkomende bebouwing met landschappelijke inpassing in het buitengebied.

Inleiding:

Door de gemeenteraad is gevraagd om een evaluatie van het rood-voor-rood beleid, dat onderdeel uitmaakt van de in 2014 vastgestelde Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen'. Adviesbureau Bügel Hajema heeft de afgelopen maanden de door de gemeente Dalfsen uitgevoerde rood-voor-rood projecten vanaf de vaststelling van het eerste gemeentelijke beleidskader in 2007 bekeken en geëvalueerd. Deze evaluatie is in bijgevoegd rapport opgenomen.

Argumenten:

1.1 De uitgevoerde evaluatie geeft een goed beeld van de rood voor rood projecten in de gemeente Dalfsen en de uitvoering daarvan.

Sinds 2007 zijn in de gemeente Dalfsen ruim 20 rood voor rood projecten in een bestemmingsplan vastgelegd. In figuur 2 op pagina 13 van het evaluatierapport is een overzicht op kaart weergegeven. Voor de evaluatie zijn 10 van deze projecten nader bekeken. De selectie is zo gemaakt dat allerlei 'soorten' rood voor rood projecten zijn bekeken. De evaluatie geeft daarom een goed beeld van de in de afgelopen negen jaar uitgevoerde en nog in uitvoering zijnde rood voor rood projecten in de gemeente Dalfsen.

2.1 Het bouwen van een compensatie woning op een perceel waar geen of weinig bebouwing wordt gesloopt leidt vaak niet tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Een van de conclusies in paragraaf 5.1 van het evaluatierapport is dat het bouwen op een onbebouwde locatie vrijwel altijd afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Alleen als er elders, in de omgeving van de terugbouw locatie erg veel geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit zou dit mogelijk winst kunnen geven. Omdat dit vaak lastig af te dwingen is en ook een dergelijke herbouwlocatie vaak op weerstand stuit, ligt het voor de hand om de mogelijkheid voor bouw van de compensatiewoning buiten de slooplocatie te schrappen. Op lange termijn kan wellicht, met nadere kaders voor herbouwlocaties en een extra invulling van ruimtelijke kwaliteit hier nog weer invulling aan gegeven worden. Dit vergt echter meer visievorming en uitwerking dan op dit moment mogelijk is.

2.2. Het "sprokkelen" van m2 blijft mogelijk om zo op diverse locaties de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Ondanks dat het in de conclusies van de evaluatie is aangegeven dat het bij het 'sprokkelen van m2' de kans bestaat dat het rood voor rood beleid zijn doel voorbij schiet wordt op dat moment vaak wel op veel locaties door alleen al sloop de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Wij zien daarom geen reden om de aanbeveling om per rood voor rood locatie minimaal 300 m2 sloop te eisen. Ook relatief kleine schuren kunnen het landschap ontsieren. Door locaties te combineren en wel terug te bouwen op een slooplocatie waar voldoende gesloopt wordt (minimaal 300 m2) kan de ruimtelijke kwaliteit op veel plaatsen verbeteren, in plaats van maar op enkele locaties.

2.3 Het geconstateerde verschil tussen de uitvoering van en de afgesproken inrichting geeft op dit moment geen aanleiding tot wijziging in het beleid.

Het sturen op uitvoering van de afgesproken inrichting wordt sinds enkele jaren op meerdere manieren geborgd, waaronder in het bestemmingsplan. Hierover wordt beter gecommuniceerd met vergunningverlening en handhaving. Niet zozeer de uitgangspunten van het beleid maar meer de communicatie over het plan en de handhaving van de uitvoering is daarmee belangrijk. Aanpassen van de beleidsregels hiervoor is niet noodzakelijk maar dit is en blijft een aandachtspunt.

3.1 Het aantal m2 bebouwing dat de komende jaren in het buitengebied vrijkomt vraagt om een diversiteit aan maatregelen om verpaupering te voorkomen en sociale kwaliteit te behouden.

De ontwikkeling dat steeds meer en ook grotere agrarische erven hun agrarische functie verliezen zet de komende jaren zeker nog door. Zie het bijgevoegde rapport van Alterra hierover. Berekeningen van Alterra laten zien dat er tot 2030 een kleine 17 hectare agrarische gebouwen in de gemeente Dalfsen leeg komen. Een nadere analyse van deze cijfers is nog wel nodig, maar dit is wel een indicatie dat verpaupering, leegstand en de sociale gevolgen hiervan een aandachtspunt zijn voor de

komende jaren. Ook vanuit de revisie van de Provinciale Omgevingsvisie heeft dit aandacht. Om een leefbaar en aantrekkelijk landelijk gebied te houden is een brede inzet op zowel sloop als hergebruik waarschijnlijk nodig. De nadere analyse van dit probleem en eventuele aansluiting op stimulerings- subsidie en hergebruikregelingen, ook in het kader van asbestsanering gaat te ver voor dit moment, maar wordt in de loop van 2016 -2017 verder opgepakt.

Kanttekeningen

1.1. Door het korte tijdsbestek waarin de evaluatie is uitgevoerd is het niet mogelijk geweest om ook omwonenden direct bij de evaluatie te betrekken.

Bij de 10 projecten die zijn bekeken in deze evaluatie zijn een aantal schriftelijke interviews met deelnemers gehouden. Gezien het tijdsbestek was een uitgebreide gespreksronde al niet mogelijk en was de respons ook relatief beperkt. Er is overwogen om ook omwonenden te betrekken bij de evaluatie. Het selecteren en benaderen van hen was dusdanig intensief dat hiervoor niet is gekozen ook gezien het korte tijdsbestek waarin de evaluatie is uitgevoerd. Wel zijn eventueel ingediende reacties en zienswijzen in de procedure bij de evaluatie betrokken door het bureau.

2.1. Door de aanpassing dat compensatiewoningen alleen op slooplocaties mogen komen waar minimaal 300 m2 wordt gesloopt is meestal sprake van een 'lichte rood voor rood aanvraag'.

Door het schrappen van de mogelijkheid van terugbouw op een onbebouwde locatie zullen alleen aanvragen rood voor rood waarbij men meerdere woningen terug wil bouwen op een slooplocatie nog vallen onder de "uitgebreide" rood voor rood regels. Dit betekent dat alleen in die gevallen een hele financiële berekening gevraagd kan worden, waarbij aangetoond moet worden dat de meerwaarde van de kavels in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd moet worden. Ook alleen in die gevallen kan er uiteindelijk nog een storting in het fonds ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. Dit hoeft niet in te houden dat er te weinig in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt aangezien er nog altijd 850 m2 sloop van landschapsontsiende bebouwing plaats moet vinden en de verbetering van landschappelijke kwaliteit goed geborgd wordt in alle gevallen.

2.2. Voor een aantal vrijkomende locaties wordt het minder aantrekkelijk om rood voor rood toe te passen.

De laatste tijd komen veel vragen over sloop van schuren van eigenaren die geen woning terug willen bouwen op hun erf. Bij het geheel uitsluiten van de herbouw van een woning elders wordt vooral voor erven waar veel m2 te slopen zijn, maar men geen extra woning wenst, de kans dat rood voor rood wordt toegepast klein. Rood voor rood kan ook niet op alle toekomstige vrijkomende bebouwing in het buitengebied worden toegepast. Daarom is dit op korte termijn geen problemen. Wel moet in dit kader nader bekeken worden of verpaupering van deze schuren op een andere manier tegen kan worden gegaan. Dit wordt in de meer algemene analyse en beleid voor sloop en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing betrokken.

2.3. Er zijn op dit moment nog 12 ingediende aanvragen die op basis van het nu nog geldende beleid getoetst moeten blijven worden.

Er is hierbij is in drie gevallen in principe sprake van de mogelijkheid van herbouw op een nu nog onbebouwde locatie. Dit omdat het wat milieu betreft onmogelijk is om hier op de slooplocatie terug te bouwen. Wel is het zo dat in deze drie gevallen nog geen overeenkomsten zijn gesloten en het nog niet duidelijk is of de projecten ook daadwerkelijk in een bestemmingsplan opgenomen worden. Aan deze aanvragers wordt een uiterlijke termijn gesteld waarbinnen zij een overeenkomst getekend moeten hebben. De overige aanvragen gaan allemaal uit van bouw van de compensatie woning op een slooplocatie waar minimaal 300 m2 gesloopt wordt.

3.1. Een nadere inventarisatie van potentieel vrijkomende bebouwing is noodzakelijk om de problematiek beter in beeld te krijgen.

Op dit moment zijn alleen algemene rapporten beschikbaar van Alterra en is de inschatting dat er veel agrarische bebouwing de komende jaren vrij gaat komen. De gebieden waar dit zich met name voor gaat doen, waar zitten de grootste knelpunten in de gemeente Dalfsen en wat zijn mogelijke

ontwikkelingsrichtingen moet eerst nader onderzocht worden. De planning is om dit in 2016 op te pakken met een doorloop naar 2017.

3.2 Uit een nadere analyse van vrijkomende agrarische bebouwing en bijvoorbeeld asbestsanering zijn mogelijk financiële middelen nodig in aanvulling op mogelijke stimuleringsregelingen van Rijk en provincie.

Het kan zijn dat er sloopstimuleringsregelingen komen vanuit de provincie, mogelijk in combinatie met asbestsaneringsregelingen. Het kan zijn dat de regelingen zo worden ingezet dat bij totale sloop ook een gemeentelijke regeling of sloopfonds nodig is. Hiervoor moeten dan eventueel middelen vrijgemaakt worden. Als dit aan de orde is wordt dit afzonderlijk aan u voorgelegd.

Alternatieven:

Natuurlijk is het mogelijk om:

- Het rood voor rood beleid ongewijzigd te laten: Hiermee wordt alleen geen invulling gegeven aan de conclusies die het evaluatierapport geeft;
- Nog meer wijzigingen in het beleid aan te brengen. Hiervoor geeft de evaluatie op korte termijn alleen geen aanleiding omdat de uitvoering, met uitzondering van het bouwen op onbebouwde locaties, wel voldoet aan de doelstelling;
- Het gehele onderdeel rood voor rood te schrappen uit de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De evaluatie geeft ook hiervoor geen aanleiding. Verder staat dit op gespannen voet met de verwachting dat door een groot aanbod van vrijkomende agrarische bebouwing de komende jaren een sloopstimulering en financiering daarvan nodig zal blijven, naast eventuele andere maatregelen.

Duurzaamheid:

De doelstelling van rood-voor-rood: Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. Dit sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen. Uit de evaluatie blijkt dat uitvoering van het rood voor rood beleid hieraan een bijdrage levert.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De voorgestelde aanpassing in het beleid heeft geen financiële consequenties.

Communicatie:

De wijziging in de vaststelling van beleidsregels wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Ook worden adviseurs en informerende potentiële aanvragers van deze wijziging op de hoogte gebracht.

Vervolg:

De wijziging wordt gepubliceerd in het "Gemeentebled" en Kernpunten in de Dalfser Courant en treedt de dag na publicatie in werking. Aanvragen die daarna binnenkomen worden getoetst volgens de aangepaste regels. Uiteindelijk blijft de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplanherzieningen die rood voor rood mogelijk maken vast te stellen.

Bijlagen:

1. Evaluatie rood-voor-rood beleid gemeente Dalfsen, Bùgel Hajema
2. Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, Hoofdstuk 4, met daarin opgenomen de voorgestelde wijzigingen.
3. Alterra rapport Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied en opgave vrijkomend agrarisch vastgoed Overijssel

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2015, nummer 412;

gezien de Evaluatie rood-voor-roodbeleid Gemeente Dalfsen;

overwegende dat:

- uit de evaluatie blijkt de beleidskaders “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen op het onderdeel rood voor rood (Hoofdstuk 4) nog steeds voldoet aan de doelstelling van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente Dalfsen;
- de meeste kwaliteitswinst in rood voor rood projecten wordt behaalt als wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie;
- de komende jaren nog wel veel (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied leeg komen en derhalve nog steeds vraag zal blijven naar middelen om sanering van leegkomende gebouwen te stimuleren en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren;
- de rood voor rood regeling daarom ook in de toekomst nog van waarde kan zijn;

gelet op de op 24 juni 2014 vastgestelde Beleidskaders “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” en titel 4.3 van de Algemene Wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de Evaluatie rood-voor-rood beleid gemeente Dalfsen.
2. Hoofdstuk 4 van het Beleidskader “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen” volgende puntte wijzigen:
4.5.1 Bouwkavel compensatiewoning – bouwkavel elders – eerste en tweede bullet te vervangen door:
Het is niet mogelijk om een bouwkavel voor een compensatiewoning te realiseren op een andere locatie dan een slooplocatie waar minimaal 300 m2 gesloopt wordt.
3. De conclusies en aanbevelingen uit deze evaluatie in 2016 – 2017 mee te nemen bij de verdere ontwikkeling van beleid voor sloop en hergebruik van vrijkomende bebouwing met landschappelijke inpassing in het buitengebied.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 14 december 2015.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater