

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen - sloop voor kansen regeling
Datum:	31 oktober 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	682
Informant:	L. van Dam l.vandam@dalfsen.nl (0529) 488234

Voorstel:

De wijziging van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen vast te stellen.

Inleiding:

In april 2017 heeft uw raad de notitie Aanpak Leegstand buitengebied vastgesteld. Eén van de acties in deze aanpak is het aanpassen van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Een concept van deze notitie is in april al bij de stukken van de aanpak leegstand aan de gemeenteraad aangeboden. De concept notitie is verder uitgewerkt en heeft van 31 augustus tot 27 september gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen reageren op het concept.

Argumenten:

1.1 De nieuwe regeling 'sloop voor kansen' biedt meer mogelijkheden dan alleen een nieuwe woning terugbouwen.

De huidige rood voor rood regeling biedt alleen mogelijkheden om in ruil voor sloop van landschapsontsierende schuren een nieuwe bouwkegel te realiseren. Gezien de hoeveelheid schuren die de komende jaren leeg komen in het buitengebied en de daarbij behorende problemen zoals beschreven in de notitie 'Aanpak leegstand buitengebied' is alleen hergebruik of een nieuwe woning niet voldoende om de problemen op te lossen. Om het opruimen van schuren en de vraag om ruimte in het buitengebied meer aan elkaar te koppelen is nu de sloop voor kansen regeling gemaakt. Een overzicht is beschreven in bijlage 'belangrijkste wijzigingen beleidsregels OMKBGD' bij dit voorstel. Per saldo zal de bebouwing in het buitengebied verminderen en kan op meerdere plaatsen een kwaliteitsslag gemaakt worden. Dit om een aantrekkelijk en vitaal buitengebied te houden.

1.2 Er worden ook heldere kaders gegeven voor sloop bij uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf en een bouwperceel vergroting bij een agrarisch bedrijf

Ook bestaande bedrijvigheid in het buitengebied heeft op sommige plekken uitbreidingsbehoefte. Hierbij is naast goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering kan goed ingevuld worden in sloop van schuren. Door hiervoor ook de sloopverhouding vast te leggen is het voor ondernemers ook vooraf helder wat de voorwaarden zijn. Voor niet-agrarische bedrijvigheid zal altijd blijven gelden dat de noodzaak voor uitbreiding in het buitengebied aangetoond moet worden.

1.3 Door een 'gunstiger' sloopfactor voor sanering van schuren met asbest wordt de sanering hiervan aantrekkelijker

Zoals in het plan van aanpak asbest (vastgesteld op 27 februari 2017) is opgenomen, zijn er in het buitengebied nog vele schuren met een asbest dak. In aansluiting op dit plan van aanpak is er in de beleidsregels nu voor gekozen dat bij sloop van landschapsontsierende schuren met asbest er minder m² gesloopt hoeven te worden dan bij schuren zonder asbest. Hiermee wordt het slopen van schuren met asbest aantrekkelijker gemaakt met als doel dat er meer schuren met een asbest dak voor het verbod daarop in 2024 gesaneerd worden.

1.4 De aanpassingen in de regels voor hergebruik geven meer duidelijkheid vooraf

De wijzigingen die in hoofdstuk 5 hergebruik zijn aangebracht hebben als doel om duidelijk aan te geven dat een aantal vormen van bedrijvigheid, die niet wenselijk zijn in het buitengebied, uit te sluiten. Daarnaast is voor het benutten van karakteristieke panden (boerderijen) de strikte maten wat meer los gelaten zodat maatwerk, en daarmee instandhouding, bevorderd wordt. Ook is voor zorgfuncties in het buitengebied opgenomen wat de toetsingspunten zijn. Dit geeft meer helderheid vooraf aan aanvragers. In bijlage "belangrijkste wijzigingen" is het overzicht van de wijziging van de hergebruik regels opgenomen.

1.5 De drie ingekomen reacties hebben nog op een paar punten tot kleine wijzigingen geleid

De regeling is in concept gepubliceerd op de website en met een persbericht in Kernpunten aangekondigd. Ook de bij de aanpak leegstand eerder betrokken stakeholders zijn geïnformeerd over de conceptregeling. Er zijn binnen de termijn drie reacties ingediend. Op basis van deze reacties zijn nog enkele tekstuele aanpassingen in de beleidsregels gedaan. Een samenvatting van de reacties en de aanpassingen zijn opgenomen in de bijlage Nota van Inspraak.

1.6 De provincie heeft geen bezwaren tegen de voorgestelde wijzigingen

De conceptregeling is ambtelijk doorgesproken met de provincie. De provincie is positief over de wijziging en blijft graag op de hoogte van de werking van de beleidsregels.

Kanttekeningen

1.1 De afhandeling van aanvragen blijft maatwerk

Het afhandelen van aanvragen voor sloop voor kansen, hergebruik en toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) blijft maatwerk. De beleidsregels geven hierbij vooral ook het proces van afhandeling aan. Naast de sloop voor kansen regeling, met strikte sloopvoorwaarden is het daarom voor gewenste ontwikkelingen mogelijk maatwerk te bieden. Er moet dan sprake zijn van een goede balans tussen de investering in ecologische, economische en sociale kwaliteit. Dit is beschreven in hoofdstuk 6 van de beleidsregels.

1.2 De doorlooptijd, kosten en proceduredruk blijft een aandachtspunt

Uit de notitie aanpak leegstand buitengebied bleek ook dat de procedures rond functieverandering vaak als lang en uitvoerig worden ervaren. Het proces en de benodigde procedures om hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing toe te staan worden in een experiment in het kader van de Omgevingswet nog nader bekeken. Het verbeteren van de procedures is dus nog geen onderdeel van deze wijziging van beleid maar zal hier een aanvulling op zijn.

1.3 Het vastleggen en inzichtelijk maken van slooprechten moet nog verder uitgewerkt worden

In de beleidsregels is nu opgenomen dat slooprechten vastgelegd kunnen worden. Er kan dus gesloopt worden zonder dat deze m2 al direct ergens ingezet worden. De rechten blijven maximaal 5 jaar gelden. In eerste instantie zal hiervan een eenvoudige registratie door de gemeente plaatsvinden. Er komt nog aandacht om het aanbod en de vraag naar m2 beter bij elkaar te gaan brengen. Dit is ook een onderdeel van de aanpak leegstand buitengebied.

Alternatieven:

Als u geen verruiming en verduidelijking van de mogelijkheden wenst is het mogelijk om deze wijziging niet vast te stellen. De oude beleidsregels blijven dan gelden. Er wordt dan geen invulling gegeven aan het onderdeel 'de regeling 'sloop voor kansen uitwerken' zoals de gemeenteraad in de notitie aanpak leegstand heeft vastgesteld. Ook is het dan goed om te kijken of verduidelijkingen die zijn doorgevoerd in bijvoorbeeld het beleid voor hergebruik wel doorgang kunnen vinden.

Ook sloopfactoren of andere specifieke onderdelen kunnen aangepast worden. Om de consequenties van deze aanpassingen goed voor de besluitvorming in beeld te kunnen brengen aan de raad is het goed dit bij de behandeling in de commissie kenbaar te maken.

Duurzaamheid:

Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig gebruik van de groene ruimte, gericht op een vitaal platteland sluiten aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen.

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. Indieners van de reacties, adviseurs en andere betrokkenen worden van deze wijziging op de hoogte gebracht. Tevens wordt er een 'publieksversie/folder' over de mogelijkheden van toepassing van de beleidsregels gemaakt.

Vervolg:

De wijziging wordt gepubliceerd in het "Gemeentebled" en Kernpunten in de Dalfser Courant en treedt de dag na publicatie in werking. Uiteindelijk blijft de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplanherzieningen die nieuwe woningen en grootschalige uitbreidingen mogelijk maken vast te stellen.

De monitoring en evaluatie van de notitie Aanpak Leegstand en de werking van deze beleidsregels worden in het najaar van 2019 ter informatie aan uw raad aangeboden.

Bijlagen:

1. Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied wijziging november 2017
2. Overzicht belangrijkste wijzigingen beleidsregels OMKBGD
3. Nota van inspraak

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. 31 oktober 2017, nummer 682;

overwegende dat;

- de notitie aanpak leegstand buitengebied is vastgesteld op 18 april 2017
- bij deze notitie de verdere uitwerking van de 'sloop voor kansen regeling' en hergebruik regeling zoals opgenomen in de beleidsregels 'ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen' is opgenomen in deze aanpak.
- Concept beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen van 31 augustus tot en met 27 september 2017 voor inspraak ter inzage hebben gelegen.
- Er binnen de termijn 3 reacties binnen zijn gekomen die hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen, hiervoor wordt verwezen naar de Nota van Inspraak
- de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017' de bestaande beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen zoals vastgesteld op 26 juni 2014 en gewijzigd op 14 december 2015 vervangen;

gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen de "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017".
2. Deze beleidsregels in werking te laten treden daags na publicatie.
3. De "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen" (zoals vastgesteld op 26 mei 2014 en gewijzigd op 15 december 2015) te laten vervallen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 november 2017.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater