

---

## **Nota van Inspraak**

---

**Oktober 2017**

## Inhoudsopgave

<b>1. Inspraak</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Inspraak reacties .....	3
1.2.1 Reactie 1 (zaak Z/17/569475) .....	3
1.2.2 Reactie 2 (zaak Z/17/569664) .....	5
1.2.3 Reactie 3 (zaak Z/17/569526) .....	6

# 1. Inspraak

---

## 1.1. Algemeen

Naar aanleiding van de Aanpak Leegstand Buitengebied die de gemeenteraad in april 2017 heeft vastgesteld is een aanpassing van de beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen" voorbereid. Hierbij zijn wijzigingen aangebracht en is de 'Sloop voor kansen' regeling geïntroduceerd. Het concept van dit beleid heeft van 31 augustus tot en met 27 september 2017 ter inzage gelegen. Er zijn drie reacties binnen gekomen

In de volgende paragraaf heeft de gemeente de reacties samengevat en beantwoord. Na elke reactie is ook aangegeven of dit geleid heeft tot aanpassing van de beleidsregels. De reacties zijn vanwege privacy redenen geanonimiseerd. De indieners krijgen een brief met deze nota als bijlage. In de brief staat onder welk nummer hun reactie staat.

## 1.2. Inspraak reacties

### 1.2.1 Reactie 1 (zaak Z/17/569475)

1. Indiener vraagt wat de reden is dat alle bedrijfsmatige activiteiten op een perceel moeten stoppen als er extra woningen in het kader van Sloop voor kansen wordt opgericht. Men ziet kansen juist ook naast een extra woning bedrijfsmatig hergebruik toe te staan. Men zou graag zien dat de zin "alle (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen en dergelijke worden gesaneerd" wordt verwijderd.
2. Indiener vraagt zich af of de in paragraaf 4.7 beschreven mogelijkheid voor uitbreiding van een agrarisch bouwperceel gezien moet worden als een gemeentelijke invulling van de 'sociale en duurzame' kwaliteitseisen zoals opgenomen in de handreiking agro en food van de provincie. Of is de sloop een extra eis voor agrariërs in Dalfsen, dan vindt indiener dit niet redelijk omdat de handreiking kwaliteitsimpuls agro en food hier voor bedoeld is.
3. De voorwaarde dat er eerst gesloopt moet zijn voordat er een vergunning voor uitbreiding wordt gegeven vindt indiener onzekerheid geven voor de aanvrager. Volgens indiener moet de gemeente een sloopvoorwaarde opnemen in de vergunning voor uitbreiding, waarbij de vergunning alleen in werking treedt als er ook daadwerkelijk gesloopt wordt.
4. Verder vraagt indiener zich af waarom in bijlage 2 nog bij investering in ruimtelijke kwaliteit in wordt gegaan op het budget. In paragraaf 4.5 staat immers dat er geen financiële onderbouwingen meer nodig zijn.

### Reactie gemeente

*Ad1. Ten aanzien van de combinatie van een extra woning en hergebruik mogelijkheden zijn we het met indiener eens. In paragraaf 5.5. is daarom al opgenomen: Combinatie van hergebruik en gebruik maken van sloop voor kansen is mogelijk maar is maatwerk waarbij de balans tussen impact op het landschap en de omgeving en de compensatie daarvan en/of andere kwaliteitsimpuls in de groene ruimte uitgangspunt is. Daarbij is er in de meeste gevallen sprake van het stoppen van het oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige gebruik. Het beëindigen van alle activiteiten is uitgangspunt met de mogelijkheid van maatwerk. Het woord 'oorspronkelijke' wordt daarom aan deze zin toegevoegd.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels gewijzigd  
De eis bij extra woningen (paragraaf 4.5) wordt dat ;" alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen en dergelijke worden gesaneerd"**

*Ad2. De in paragraaf 4.7 aangegeven sloopvoorwaarde bij uitbreiding van een agrarisch bouwperceel is een invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) door de gemeente. Deze Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving loopt parallel naast de Kwaliteitsimpuls Agro en Food. (zie onderstaand kader uit de handreiking Agro en Food van de provincie Overijssel). De gemeente Dalfsen geeft in deze regeling een mogelijke invulling van de KGO voor wat betreft de compensatie van kwaliteitsverlies voor de uitbreiding in gebouwen (het extra ruimtebeslag). Daarnaast moet inderdaad volgens de kwaliteitsimpuls Agro en Food ook invulling worden gegeven aan duurzaamheid en sociale kwaliteit. Dit is een provinciale regeling en dus niet alleen in de gemeente Dalfsen. De sloop voor kansen regeling is wel een lokale invulling van de KGO-regels, waar met maatwerk ook via het algemene proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit hoofdstuk 6 van de beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels niet gewijzigd**

*Fragment uit: Handreiking Kwaliteitsimpuls Agro en Food, provincie Overijssel pagina 91:*

#### **Parallel met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: overeenkomsten en verschillen**

De kwaliteitsimpuls agro en food is een aanvulling op de KGO met duurzaamheid en sociale kwaliteit. De kwaliteitsimpuls agro en food wordt op dezelfde wijze geregeld: kwalitatief, met veel ruimte voor maatwerk en met een tekst op hoofdlijnen in de provinciale Omgevingsverordening. De ondernemer en zijn ondernemerschap staat centraal. Leren omgaan met de KGO is een proces geweest met een groot aantal kennisbijeenkomsten waarin ervaringen met de toepassing werden uitgewisseld en van elkaar werd geleerd.

Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid voor de uitvoering. In de bestaande KGO-praktijk hebben veel gemeenten eigen beleid ontwikkeld dat als voldoende is beoordeeld en juridisch houdbaar gebleken. Het is gewenst dat dit ook voor duurzaamheid en sociale kwaliteit gaat plaatsvinden. In de KGO zijn de afgelopen jaren aspecten aan de orde gekomen die nu ook met de Kwaliteitsimpuls agro en food worden geagendeerd, zoals de dialoog, toegankelijkheid en milieuaspecten. Nu al maken duurzaamheid en sociale kwaliteit soms onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteitsverplichtingen.

Er zijn ook duidelijke verschillen tussen de KGO en de Kwaliteitsimpuls agro en food. De sturing op ruimtelijke kwaliteitswinst gaat uit van compensatie van kwaliteitsverlies door uitbreiding van een bedrijf of gebouw. De Kwaliteitsimpuls agro en food is gericht op verduurzaming van het bedrijf en streeft naar nieuwe vormen van bedrijvigheid die zichzelf terugverdienen. Het gaat om een tweede balans naast de bestaande KGO en om het expliciet een plaats geven van de dialoog. In een overigens samenhangende beoordeling. In de Kwaliteitsimpuls agro en food dient dus aan alle drie de kwaliteitsaspecten aandacht besteed te worden, namelijk de ruimtelijke kwaliteitswinst conform KGO, en nu extra aan duurzaamheid en sociale kwaliteit.

*Ad3. Een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel moet planologisch geregeld worden voordat de vergunning verleend kan worden. Op basis van het aangepaste bestemmingplan kan dan een vergunning verleend worden. Om niet in de situatie te komen dat er wel uitgebreid wordt maar geen sloop plaatsvindt willen we hier wel een zogenaamde “voorwaardelijke verplichting” in de aanpassing van het bestemmingsplan voor opnemen. Hierbij houden wij vast dat er eerst gesloopt moet zijn voordat er een vergunning voor de bouw afgegeven kan worden. De ruimte om het bouwperceel te vergroten is dan immers al in het bestemmingsplan geregeld en het vooraf slopen is daarmee zonder al te veel risico's. Het stellen van een voorwaarde aan het inwerkingtreden van een vergunning geeft naar onze mening juridisch veel meer onduidelijkheid, zowel aan vergunninghouder maar ook aan de omgeving zodoende is de inwerkingtreding van de beschikkingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in een wettelijke regeling opgenomen. Voorwaarden die deze inwerkingtreding opschorten zijn juridisch daarom zeer lastig te motiveren zo niet onmogelijk.*

*In het geval van de NB-wet vergunning waar naar wordt verwezen was er sprake van het niet mogen gebruiken van stallen als er nog niet aan salderingsvoorwaarde was voldaan en betrof het geen vergunning op basis van de Wabo.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels niet gewijzigd**

*Ad4. Voor het bouwen van nieuwe woningen volgens paragraaf 4.5 van de beleidsregels is inderdaad vooraf geen financiële berekening meer nodig. In hoofdstuk 6 wordt echter nog wel een verwijzing gemaakt naar investeringen in ruimtelijke kwaliteit en de balans met de impact op de groene ruimte. Om daarvoor een leidraad te houden is het goed om de uitleg over investeringen in ruimtelijke kwaliteit en in hoeverre iets aan een project toegerekend kan worden in bijlage 2 te laten bestaan. De tekst onder het kopje Investering in ruimtelijke kwaliteit in Bijlage 2 moet hierop wel iets aangepast worden.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels gewijzigd**

**De tekst van Investeren in Ruimtelijke kwaliteit in bijlage 2 is aangepast.**

### **1.2.2 Reactie 2 (zaak Z/17/569664)**

1. Indiener vraagt waarom de volgende zin in paragraaf 4.5 (bladzijde 10) is opgenomen: "Bij sloop op meerdere locaties kan er geen sprake zijn van het terugbouwen van meerdere woningen". Dit geeft volgens indiener een onnodige beperking van de regeling. Het belemmert clustererven, nieuwe woonvormen, combinaties van wonen en zorg en nieuwe landgoederen om te ontwikkelen. Juist complexere plannen zorgen voor het opruimen van veel landschap ontsierende bebouwing en deze projecten moeten niet onnodig moeilijk gemaakt worden (administratieve rompslomp en extra kosten).
2. Daarnaast wil men dat de geldigheidsduur van 5 jaar van 'slooprechten' ook voor lopende projecten gaat gelden omdat deze vaak al een wat langere doorlooptijd hebben gehad. Voorstel van indiener is om voor lopende projecten vanaf vaststelling van het aangepaste beleid een termijn van 5 jaar te laten gelden.
3. In een aanvulling op de reactie vraagt men ook om de oude regeling van toepassing te laten op al ingediende aanvragen, in dien gewenst omdat projecten over het algemeen een langere doorlooptijd hebben en deze wijziging relatief snel na de vorige komt.

#### Reactie gemeente

*Ad 1 De zin die is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van bouw van meerdere woningen bij sloop op meerdere locaties is bedoeld om het 'opkopen' van m2 door de gehele gemeente en daarmee op een relatief kleine slooplocatie veel woningen terug te bouwen. Om het wel mogelijk te houden om m2 op meerdere slooplocaties te voegen, daar waar terugbouwlocatie onvoldoende m2 heeft voor een nieuwe woning en elders alleen een wens van sloop is. Is deze regel opgenomen. Dit kan inderdaad enige beperking geven, vooral als op de slooplocaties ruimtelijk echt niet mogelijk is om een woning terug te bouwen. Dit is aangepast in de regeling.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels gewijzigd door de zin "Bij sloop op meerdere locaties kan er geen sprake zijn van het terugbouw van meerdere woningen" te wijzigen in: Bij sloop op meerdere locaties kan maar één woning teruggebouwd worden. Uitzondering hierop kan alleen als er m2 gesloopt worden op een locatie waar het ruimtelijke echt niet mogelijk is om een woning te bouwen en op de terugbouwlocatie per saldo geen extra bebouwing ontstaat.**

*Ad 2 Ten aanzien van de geldigheidsduur van slooprechten geldt dat als er schriftelijk afspraken zijn vastgelegd. Deze afspraken blijven gelden. Als er geen termijn is vastgelegd blijven deze rechten gelden, ook na 5 jaar. Voor nieuwe aanvragen geldt wel deze 5 jaar termijn, daarna vervallen de rechten.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels gewijzigd. Dat deze termijn van 5 jaar alleen geldt voor nieuwe aanvragen vanaf de inzage van de conceptregeling op 31 augustus 2017.**

*Ad 3 Algemene lijn bij het wijzigen van beleidsregels is dat aanvragen die in behandeling zijn op het moment van de wijziging volgens de nieuwe regels verder gaan zodat op het moment van vergunningverlening of vaststelling van het bestemmingsplan getoetst is aan de dan geldende beleidsregels. Gemotiveerd kan hier van afgeweken worden als de aanvrager ten tijde van het indienen van de aanvraag hier geen rekening mee kon houden. In die gevallen kan er maatwerk op basis van de daarvoor geldende regeling worden geboden. Omdat deze wijziging van de beleidsregels over het algemeen genomen verruimd is, zien wij geen reden om bij deze wijziging van de beleidsregels een specifieke overgangsregeling op te nemen.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels niet gewijzigd**

### **1.2.3 Reactie 3 (zaak Z/17/569526)**

Indiener heeft schriftelijk vastgelegde m2 gesloopte bebouwing die zij graag nog willen inzetten voor een rood voor rood project. Door omstandigheden is dat tot op heden nog niet gelukt. Door de genoemde 5 jaar termijn lijkt het nu of de rechten vervallen. Graag willen zij bevestiging dat deze rechten niet vervallen en zien de termijn graag opgerekt van 5 naar 7 of 10 jaar na vaststelling van het beleid. Dit gezien de tijd die dit soort aanvragen doorlopen.

#### Reactie gemeente

*Zoals aangegeven in onze reactie op reactie 2 worden de bestaande rechten gerespecteerd en wordt dit duidelijker weergegeven in de omschrijving. De m2 van indiener kunnen ook na vaststelling daarom nog ingezet worden. In het verlengen van de termijn voor nieuwe aanvragen zien wij geen meerwaarde omdat het prima mogelijk is om binnen 5 jaar tot een aanvraag te komen.*

**Naar aanleiding van deze reactie zijn de beleidsregels gewijzigd. Dat de termijn van 5 jaar alleen geldt voor nieuwe aanvragen vanaf de inzage van de conceptregeling op 31 augustus 2017.**