

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Evaluatie sloop voor kansen
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	M.J. Gorter, MSc
Contactgegevens	-	m.gorter@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

Datum besluit B&W
 Datum lijst mededelingen raadsvergadering

In de commissie van 6 april 2021, tijdens de behandeling van het agendapunt '7^e verzamelplan buitengebied Dalfsen' heeft de fractie van de ChristenUnie gevraagd om een evaluatie van het sloop voor kansen beleid. Daarnaast is verzocht om een overzicht van het gesloopte oppervlakte en de daarvoor teruggebouwde compensatiewoningen door de jaren heen. Wethouder Schuurman heeft toen toegezegd schriftelijk terug te komen op de vraag of en op welke manier een evaluatie uitgevoerd kan worden. Via deze raadsmemo geven wij u hier antwoord op.

Evaluatie sloop voor kansen

Op dit moment wordt gewerkt aan de Omgevingsvisie voor de gemeente Dalfsen. De Omgevingsvisie is hét (strategische) kader voor de toekomst van de fysieke leefomgeving. De vaststelling van de Omgevingsvisie staat gepland voor het eerste kwartaal van 2022. Het is goed voor te stellen dat deze Omgevingsvisie nieuwe inzichten oplevert voor de verschillende functies in het buitengebied, waaronder wonen. Het lijkt ons daarom verstandig om op dat moment het sloop voor kansen beleid te evalueren en aan te passen op de visie op het landelijk gebied die voortkomt uit de Omgevingsvisie.

Overigens is in 2017 nog een wijziging van het beleid omtrent rood voor rood doorgevoerd, naar aanleiding van de notitie 'Aanpak leegstand buitengebied'. De [notitie 'Aanpak leegstand buitengebied'](#), zoals in de commissie van 10 april 2017 behandeld, geeft extra inzicht in het oppervlakte aan (agrarische) bedrijfsgebouwen wat leeg stond of leeg kwam te staan naar aanleiding van een onderzoek uitgevoerd door een afstudeerder. In 2017 stond ruim 3,6 hectare aan gebouwen leeg. Dit was gemiddeld 480 m² per erf. De verwachting was dat er tot 2030 nog bijna 17 hectare bedrijfsgebouwen vrij zou komen. Verwacht werd dat hiervan ongeveer 5 hectare hergebruikt gaat worden en 12,7 hectare blijft leegstaan. In totaal zal daardoor de leegstand in het buitengebied 16,3 hectare kunnen bedragen in 2030. Bijna 70% hiervan bevat zeer waarschijnlijk ook nog een asbest dak. Deze prognose heeft onder andere geleid tot de aanpassing in het rood voor rood beleid, met het sloop voor kansen beleid als resultaat.

Daarnaast worden de beleidsregels sloop voor kansen up to date gehouden en aangepast als ontwikkelingen in de samenleving daarom vragen. Een recent voorbeeld hiervan is het voorstel om de beleidsregels aan te passen zodat, in ruil voor een daarbij passend sloop oppervlakte, ook tiny houses gerealiseerd kunnen worden. Dit voorstel past bij de huidige woningvraag die steeds meer opkomt: kleiner en goedkoper kunnen wonen. Ook speelt het in op de wens van ouders en kinderen om makkelijker bij elkaar op het erf te kunnen wonen, bijvoorbeeld in het kader van een pre-mantelzorg situatie.

Gezien bovenstaande ligt een uitvoerige evaluatie van het sloop voor kansen beleid op dit moment wat ons betreft niet voor de hand. Een logischer moment is na vaststelling van de Omgevingsvisie, op het moment dat duidelijk(-er) is wat de visie is op het landelijk gebied, en de daar voorkomende functies, van onder andere de gemeenteraad.

Overzicht gesloopt oppervlakte en compensatiewoningen

Bij deze raadsmemo is een Excel bestand gevoegd met een overzicht van alle rood voor rood en sloop voor kansen projecten vanaf 2010. Het bestand heeft twee tabbladen: één met een overzicht per jaar en één met een overzicht van alle projecten. Daarin is te zien dat er tot 2017 geen

onderscheid werd gemaakt tussen sloopoppervlakte met en sloopoppervlakte zonder asbest, omdat dit verschil pas sinds het sloop voor kansen beleid wordt gemaakt. Hierdoor is het moeilijk te zeggen hoeveel asbesthoudende schuren gesaneerd zijn tot het in werking treden van het sloop voor kansen beleid in 2017. In totaal is er sinds 2010 67.261 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt in het kader van een rood voor rood regeling, waarvoor 65 woningen in het buitengebied gerealiseerd zijn, verdeeld over 49 projecten.

Bijlagen:

1. Excelbestand met overzicht rood voor rood en sloop voor kansen vanaf 2010

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C. van Geffen

Rood voor rood (RvR) en sloop voor kansen (SvK) vanaf 1 maart 2010

Jaar	Aantal projecten	Totaal sloopoppervlak	Sloopoppervlak met asbest	Sloopoppervlak zonder asbest	Aantal compensatiewoningen
2010	3	4.923 m ²			3
2011	4	4.010 m ²			4
2014	3	3.948 m ²			4
2015	3	4.814 m ²			4
2016	4	4.031 m ²			9
2017	4	7.940 m ²			5
2018	5	9.609 m ²			9
2019	10	9.206 m ²	8.208 m ²	925 m ²	10
2020	6	7.272 m ²	5.822 m ²	1.400 m ²	7
2021	7	11.508 m ²	10.498 m ²	1.010 m ²	10
<i>TOT</i>	49	67.261 m ²	24.528 m ²	3.335 m ²	65

Rood voor rood (RvR) en sloop voor kansen (SvK) vanaf 1 maart 2010

Jaar	Naam plan	Adres(-sen)	Sloopoppervlak	Sloop met asbest	Sloop zonder asbest	Aantal compensatie-woningen	Beleid
2010	17e herz. Bp buitengebied Dalfts, Hoenderweg 10 en Buurtweg 1a en 2e herz. Bp buitengebied Lemelerveld	Hoenderweg 10/Knuvendijk 1	859 m ²			1	RvR
2010	17e hz. Bp buitengebied Dalfts, Hoenderweg 10 en Buurtweg 1a en 10e hz. Bp buitengebied Nieuwleusen, Westerveen 71	Buurtweg 1a/Westerveen 71	925 m ²			1	RvR
2010	9e hz. Bp buitengebied Nieuwleusen Arendnevenweg ong. Bouwhuisweg 33	Bouwhuisweg 33/Arendnevenweg	3.139 m ²			1	RvR
2011	19e hz. Bp buitengebied Dalfts, Binnenweg 6 en Mennistensteeg 2	Binnenweg 6/Mennistensteeg 2	1.021 m ²			1	RvR
2011	20e hz. Bp buitengebied Dalfts, Slennebroekerweg 6	Slennebroekerweg 6	850 m ²			1	RvR
2011	4e hz. Bp Lemelerveld, Lemelerveldseweg 71	Lemelerveldseweg 71	1.106 m ²			1	RvR
2011	Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76	Oosteinde 56-58/Westeinde 76	1.033 m ²			1	RvR
2014	1e hz. Bp buitengebied gemeente Dalfts, Welsummerweg 16	Welsummerweg 16/Emmerweg 7	896 m ²			1	RvR
2014	2e hz. Bp buitengebied gemeente Dalfts, Meeleweg 47	Meeleweg 47	1.252 m ²			1	RvR
2014	6e hz. Bp buitengebied gemeente Dalfts, Leemculehof	Leemculeweg 3	1.800 m ²			2	RvR
2015	1e verzamelplan buitengebied	Ruitenveen 27	1.187 m ²			1	RvR
2015	3e hz. Bp buitengebied gemeente Dalfts, Dommelerdijk 36a	Dommelerdijk 36/36a	2.483 m ²			2	RvR
2015	5e hz. Bp buitengebied gemeente Dalfts, Middeldijk 21 - Westeinde 86	Middeldijk 21/Westeinde 86/Knuvendijk 3	1.144 m ²			1	RvR
2016	2e verzamelplan buitengebied	Hessenweg 47	1.118 m ²			1	RvR
2016	2e verzamelplan buitengebied	Rietmansweg 6-8 en Diezerstraat 5	940 m ²			1	RvR
2016	2e verzamelplan buitengebied	Ankummer Es 1	1.000 m ²			6	RvR
2016	8e herz. Bp buitengebied gemeente Dalfts, Staphorsterweg 12	Staphorsterweg 12	973 m ²			1	RvR
2017	3e verzamelplan buitengebied	Oosterveen 56/De Stouwe 27/Oosteinde 70	1.895 m ²				VAB
2017	3e verzamelplan buitengebied	De Weide Mars 2/Hessenweg 66	1.617 m ²			1	RvR
2017	3e verzamelplan buitengebied	Kortersweg 9	1.100 m ²			1	RvR
2017	3e verzamelplan buitengebied	Hoevendwarsweg 4-6	3.328 m ²			3	RvR
Evaluatie beleid: rood voor rood wordt sloop voor kansen (nov. 2017)							
2018	4e verzamelplan buitengebied	Landweg 2	4.167 m ²			4	RvR
2018	4e verzamelplan buitengebied	Meeleweg 93	975 m ²			1	RvR
2018	4e verzamelplan buitengebied	Poppenallee 13	720 m ²			1	RvR
2018	4e verzamelplan buitengebied	Vilstersedijk 17A	2.860 m ²			2	RvR
2018	4e verzamelplan buitengebied	Wagteveldweg 5-7/Maneweg 1	887 m ²			1	RvR
2019	5e verzamelplan buitengebied	Haarweg 27A	1.024 m ²	1.024 m ²	285 m ²	1	SvK
2019	5e verzamelplan buitengebied	Dwarsweg 9	1.125 m ²	1.125 m ²		1	SvK
2019	5e verzamelplan buitengebied	Hagenweg 24/Molenhoekweg 6/Kortersweg 13	960 m ²	960 m ²		1	SvK
2019	5e verzamelplan buitengebied	Meeleweg 110	900 m ²	900 m ²		1	SvK

2019	5e verzamelplan buitengebied	Peezeweg 15/17	1.000 m ²	1.000 m ²		1	SvK
2019	5e verzamelplan buitengebied	Poppenallee 21/Slennebroekerweg 12	508 m ²	508 m ²	410 m ²	1	SvK
2019	5e verzamelplan buitengebied	Ankummer Es 21/Ganzepanweg 1	833 m ²	833 m ²	230 m ²	1	SvK
2019	5e verzamelplan buitengebied	Markeweg 5/Vlierhoekweg 4	1.008 m ²	1.008 m ²		1	SvK
2019	Omgevingsvergunning Oosterveen 73 en 73A	Oosterveen 73 en 73A/Oosterhulst 56/ Tibbensteeg 12	850 m ²	850 m ²		1	
2019	11e herz. Bp buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37	Westeinde 37	998 m ²			1	RvR
2020	6e verzamelplan buitengebied	Schoolweg 9A/Grensweg 1-3	868 m ²	868 m ²		1	SvK
2020	6e verzamelplan buitengebied	Leemculeweg 9/Lemelerveldseweg 105/Brandweg 3	879 m ²	879 m ²		1	SvK
2020	6e verzamelplan buitengebied	Brouwersweg 10/ Stadhoek 4	1.100 m ²	250 m ²	800 m ²	1	SvK
2020	6e verzamelplan buitengebied	Kringsloot-West 12	1.192 m ²	1.192 m ²		1	SvK
2020	6e verzamelplan buitengebied	Marshoekersteeg 14-14A/Vennebergweg 6	2.218 m ²	2.133 m ²	85 m ²	2	SvK
2020	Omgevingsvergunning Middeldijk 49 en Brouwersweg 1	Middeldijk 49/Brouwersweg 1	1.015 m ²	500 m ²	515 m ²	1	SvK
2021	7e verzamelplan buitengebied	De Brandt 1 en 3	1.102 m ²	1.030 m ²	72 m ²	1	SvK
2021	7e verzamelplan buitengebied	Peezeweg 15 en 17	1.170 m ²	1.170 m ²		1	SvK
2021	7e verzamelplan buitengebied	Markeweg 14/Hessenweg 64	855 m ²	828 m ²	27 m ²	1	SvK
2021	7e verzamelplan buitengebied	Welsummerweg 26/Ruitenveen 24	2.419 m ²	1.508 m ²	911 m ²	2	SvK
2021	7e verzamelplan buitengebied	Vossersteeg 12B/Hessenweg 64/Hessenweg 95	850 m ²	850 m ²		1	SvK
2021	7e verzamelplan buitengebied	Vossersteeg 89-91/Hessenweg 64/Tibbensteeg 7/Stadhoek 1/Neurinkweg 7/Brandweg 3 en 4	4.262 m ²	4.262 m ²		3	SvK
2021	Omgevingsvergunning Oosterhulst 5	Oostershulst 5/Den Hulst 7	850 m ²	850 m ²		1	SvK

	<i>vanaf 2010</i>	<i>vanaf 2017</i>	<i>vanaf 2017</i>	<i>vanaf 2010</i>
TOTAAL	67.261 m²	24.528 m²	3.335 m²	65

Opmerking

boerenerfwonen, locatie als zodanig aangeduid in structuurvisie

nog onder oude beleidsregels vastgesteld, omdat dit project toen al was gestart
nog onder oude beleidsregels vastgesteld, omdat dit project toen al was gestart
nog onder oude beleidsregels vastgesteld, omdat dit project toen al was gestart
nog onder oude beleidsregels vastgesteld, omdat dit project toen al was gestart
nog onder oude beleidsregels vastgesteld, omdat dit project toen al was gestart

