

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen (regels voor Rood voor Rood, VAB en KGO)
Datum:	15 april 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	186
Informant:	L. van Dam E. l.vandam@dalfsen.nl T. (0529) 488234

Voorstel:

1. Vast te stellen de “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen”.
2. Deze beleidsregels in werking te laten treden daags na publicatie.
3. De beleidskaders Rood voor rood en VAB (zoals gewijzigd vastgesteld op 25 januari 2010) te laten vervallen.

Inleiding:

De gemeente Dalfsen heeft beleid voor Rood voor Rood en hergebruik van Agrarische bebouwing (VAB). In 2012 is de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen vastgesteld en in 2013 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Daarom is nu naar de actualiteit van deze beleidsregels gekeken. Ook zijn de provinciale uitvoeringskaders Rood voor Rood en VAB inmiddels vervangen door de algemene regeling van de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” in de Omgevingsverordening Overijssel. Bij het aanpassen is ook gekeken hoe de regelingen en de werkwijzen eenvoudiger, sneller, integraler en beter kunnen. Daarom worden de verschillende regelingen nu in deze beleidsnota samengevoegd. De beleidsregels ‘Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen’ zijn nu gericht op toetsing van alle uitbreidingen en functieveranderingen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Argumenten:

1. *De beleidsregels zijn een uitwerking van de Structuurvisie Buitengebied*

Deze beleidsregels zijn een specifieke uitwerking voor ontwikkelingen die gewenst zijn volgens de Structuurvisie maar wel een investering in ruimtelijke kwaliteit als tegenprestatie vragen.

2. *De uitgangspunten van het in 2010 vastgestelde beleid voor rood voor rood en vrijkomende agrarische bebouwing blijven gelden*

Op hoofdlijnen blijven de regelingen rood voor rood en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hetzelfde als de gemeenteraad in 2010 na evaluatie heeft vastgesteld. Voor de leesbaarheid is het herschreven en aangepast zodat het aansluit bij de regels zoals zijn vastgesteld in het bestemmingsplan buitengebied. Ook zijn er nu gevallen die wel passen in de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied, maar net niet binnen de kaders van Rood voor rood en/of VAB. Hiervoor geldt dan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit is ook in de beleidsregels opgenomen.

3. *Het doel van het beleid is versterken van de economische vitaliteit en het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in het buitengebied*

Het aantal landbouwbedrijven blijft ook in de gemeente Dalfsen de komende jaren dalen door de voortzetting van de schaalvergroting. Veel erven blijven daarom niet agrarisch in gebruik. Hergebruik door een nieuwe bedrijfsfunctie (VAB) kan de economische vitaliteit helpen behouden. Ook door bestaande niet- agrarische functies uitbreidingsmogelijkheden te bieden in het landelijk gebied, met daarvoor een tegenprestatie voor investering in kwaliteit (bijvoorbeeld in het landschap - KGO) kan deze functies een goede duurzame toekomst geven;

4. *De Rood voor rood regels eenvoudiger maken in de gevallen waar dat kan;*

Voor eenvoudige (lichte) rood voor rood aanvragen worden in de nieuwe beleidsregels een eenvoudiger procedure voorgesteld. Hierbij blijft het uitgangspunt, sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende gebouwen en een goede landschappelijke herinrichting van het voormalige en nieuwe erf. Dit om het toevoegen van een woning mogelijk te maken. Hierbij worden de achterliggende financiële berekeningen los gelaten. Dit geeft minder kosten vooraf voor de aanvrager en minder ambtelijke inzet voor toetsing van de aanvraag. Voor de nieuwe opzet van de rood voor rood regeling wordt u verwezen naar hoofdstuk 4 van het beleidskader. Bij meerdere compensatie woningen, niet terugbouwen van een woning op de slooplocatie en combinatie van rood voor rood met de regels voor hergebruik van gebouwen geldt het reguliere beleid nog steeds.

5. *Uitgangspunt voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is geen extra versterking van het buitengebied, verder maatwerk*

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied “in balans” moeten zijn met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De juridische basis komt uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een algemene set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is het goed het hoofduitgangspunt vast te leggen: Geen extra versterking van het buitengebied. In principe moet er dus bij extra bebouwing ook minimaal hetzelfde aantal m² gesloopt worden. Het stappenplan geeft het proces aan en de manier waarop de hoogte van de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald. Het toepassen van de KGO is en blijft maatwerk

Kanttekeningen

1. *Bij lichte rood voor rood aanvragen kan het zijn dat aanvrager een licht financieel voordeel haalt uit deelname aan de regeling.*

Omdat er in deze gevallen niet meer op de financiën getoetst wordt kan het zijn dat de initiatiefnemer aan sloop- en saneringskosten en het goed landschappelijk inrichten van het erf en de nieuwe woning minder kosten heeft dan dat een nieuwe bouwkaavel voor een woning waard is. Dit is waarschijnlijk maar in uitzonderlijke gevallen zo. Ook maakt dit de regeling waarschijnlijk aantrekkelijker waardoor er meer gebruik van wordt gemaakt en daarmee meer ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald wordt. Verder vraagt het beoordelen van een lichte aanvraag minder ambtelijke capaciteit.

2. *Het alleen vastleggen van het proces voor de Kwaliteitsimpuls geeft kans op willekeur*

Door in ieder geval het uitgangspunt dat de versterking van het buitengebied van de gemeente niet verder toe mag nemen vast te leggen wordt een basis kader gegeven. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn vaak al niet vergelijkbaar. De locatie, omvang en type ontwikkeling verschilt vrijwel altijd. De motivatie van de "balans" tussen de ontwikkeling en de inspanning in ruimtelijke kwaliteit is daarom altijd maatwerk. Goede motivatie van de afspraken en balans volgens het aangegeven proces is daarom uitgangspunt.

Alternatieven:

1. *Geen nieuw beleid vast te stellen en het oude beleid voortzetten*

Door geen nieuwe beleidsregels vast te stellen blijven de beleidskaders Rood voor Rood en VAB gelden. Deze zijn minder leesbaar en geven geen kaders en proces voor gewenste andere ontwikkelingen vanuit de Structuurvisie Buitengebied die onder de Kwaliteitsimpuls groene omgeving vallen. Ook sluit het beleid dan niet aan op het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied.

2. *Geen Rood voor Rood, VAB en/of KGO beleid hanteren*

Als er geen beleidsregels worden vastgesteld is de Structuurvisie Buitengebied het enige kader om initiatieven te toetsen. Dit brengt onduidelijkheid voor initiatiefnemers omdat kaders alleen op hoofdlijnen zijn weergegeven en niet concreet zijn. Ook is er een grotere kans op willekeur bij het beoordelen van initiatieven.

Financiële dekking:

Het vaststellen van de beleidsregels heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie:

De beleidsregels worden gepubliceerd. Ook worden partijen en adviesbureaus die met dit beleid te maken hebben actief geïnformeerd.

Vervolg:

Na publicatie treden de nieuwe beleidsregels in werking. Vanaf dat moment worden initiatieven volgens dit beleid getoetst. Lopende aanvragen die voordeel hebben bij dit nieuwe beleid kunnen hier ook gebruik van maken. Is het nieuwe beleid nadelig voor al ingediende aanvragen dan mag men teruggaan op de bestaande regels.

Bijlagen:

- Beleidsregels “Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen”
- Beleidskader rood voor rood (versie januari 2010)
- Beleidskader VAB (versie januari 2010)
- Werkboek kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) Provincie Overijssel

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2014, nummer 186;

overwegende dat,

de gemeenteraad op 25 juni 2012 de Structuurvisie Buitengebied en op 24 juni 2013 het bestemmingsplan Buitengebied heeft vastgesteld;

het gewenst is de bestaande beleidskaders Rood voor rood en Vrijkomende agrarische bebouwing hieraan aan te passen;

de provinciale uitvoeringskaders rood voor rood en vrijkomende agrarische bebouwing zijn vervangen door de algemene regeling “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving”

het ook gewenst is voor een bredere toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeentelijke beleidsregels vast te stellen;

de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen de bestaande regels voor rood voor rood en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing zoals laatst vastgesteld op 25 januari 2010 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”.
2. Deze beleidsregels in werking te laten treden daags na publicatie.
3. De beleidskaders Rood voor rood en VAB (zoals gewijzigd vastgesteld op 25 januari 2010) te laten vervallen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 mei 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater