

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 303709
Datum vergadering: 25 januari 2022
Datum voorstel: 21 december 2021
Nummer: 15 A
Onderwerp: Vaststellen beleid "Buitengebied met kwaliteit"

Voorgesteld raadsbesluit

1. de beleidsregel "Buitengebied met kwaliteit" vast te stellen;
2. in te stemmen met de behandeling van de inspraakreacties;
3. de op 6 oktober 2015 vastgestelde beleidsregel "Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015" in te trekken;
4. de op 8 oktober 2013 vastgestelde beleidsregel "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" in te trekken;
5. de op 26 maart 2019 vastgestelde beleidsregel "Schoor voor schoor gemeente Dinkelland, eerste herziening" in te trekken;
6. de op 12 juli 2011 vastgestelde beleidsregel "Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen+ in landelijk gebied" in te trekken.
7. de op 17 december 2013 vastgestelde beleidsregel "Beleidsnota Plattelandswoning" in te trekken;
8. de in 2007 vastgestelde beleidsregel "Beleidsnota Nieuwe Landgoederen" in te trekken;
9. de op 22 juni 2010 vastgestelde beleidsregel "Nieuwe woonzorgaccommodaties in het Buitengebied" in te trekken;
10. de op 30 maart 2021 vastgestelde beleidsregel "Beleidsregel voor functiewijziging van recreatie naar wonen en de te leveren Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" in te trekken.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het beleid "Buitengebied met kwaliteit" vast te stellen. In het beleid is het nieuwe ruimtelijke beleid voor het buitengebied vastgelegd. Het betreft een samenvoeging en vereenvoudiging van meerdere beleidsregelingen met als doel om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren en (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken.

Aanleiding voor dit voorstel

Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. We streven naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten.

Als er gekeken wordt naar de trends en ontwikkelingen in het buitengebied, dan is een van de grootste uitdagingen die op ons afkomt de toenemende leegstand van agrarische bebouwing. Dit omdat de verwachting is dat zo'n 30% van de agrariërs de komende 10 jaar stopt. Het stimuleren van de sloop van vrijkomend agrarisch vastgoed en het mogelijk maken van economische vervolgfuncties (o.a. in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) is van belang om het buitengebied leefbaar en aantrekkelijk te houden.

Om dit te kunnen bereiken beschikt de gemeente reeds over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schoor voor Schoor en het VAB+ beleid. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog prima aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd in MijnOmgevingsvisie.

De afgelopen jaren is echter ook geconstateerd dat het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op onderdelen niet op elkaar aansluit en mede hierdoor soms onnodig ingewikkeld is geworden. Daarnaast is de wens geuit voor eenvoudiger en overzichtelijker beleid voor het buitengebied. Om dit te realiseren is het beleid "Buitengebied met kwaliteit" opgesteld.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het doel van deze beleidsregeling is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Met name door het stimuleren van de sloop van landschap ontsierende gebouwen. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied. Dit sluit aan op de doelstellingen uit MijnOmgevingsvisie.

Argumentatie

In het beleid zijn meerdere bestaande beleidsnota's vervat in één vereenvoudigde en integrale ruimtelijke beleidsregeling voor het buitengebied. Het betreft o.a. de beleidsnota's Rood voor Rood, Schuur voor Schuur, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Vrijkomende Agrarische Bebouwing, Plattelandswoningen en Nieuwe landgoederen. Daarbij zijn deze regelingen op onderdelen geactualiseerd en vereenvoudigd. Ook is er een nieuwe mogelijkheid toegevoegd, namelijk die voor het uitbreiden van woningen in het buitengebied in ruil voor de sloop van landschap ontsierende bebouwing.

Het beleid is thematisch opgebouwd op basis van de belangrijkste functies die in het buitengebied aanwezig zijn. Voor elke functie is overzichtelijk weergegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden hier van toepassing zijn. Voor alle ontwikkelingen gelden een aantal vaste randvoorwaarden, deze zijn vooraan in het beleid (H2) opgenomen. Het betreft o.a. dat een nieuwe ontwikkeling:

1. moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. naar aard en omvang passend moet zijn op de betreffende locatie;
3. in balans moet zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
4. niet mag leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
5. geen onevenredige afbreuk mag doen aan de belangen van derden;
6. gepaard moet gaan met een goede landschappelijke inpassing.

Het beleid is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking biedt. Ook is dit beleid niet van toepassing op bijvoorbeeld zonne- en windparken.

Ten opzichte van de huidige beleidsregeling zijn er in het nieuwe beleid een aantal aanpassingen doorgevoerd. De belangrijkste worden hier kort toegelicht.

- **Nieuwe regeling vergroten woningen**

Er is een nieuwe regeling opgenomen voor het vergroten van de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen boven de maximale inhoudsmaat uit het bestemmingsplan in ruil voor de sloop van (een veelvoud aan) landschap ontsierende bebouwing. Dit biedt nieuwe mogelijkheden voor het slopen van landschap ontsierende bebouwing en kan inwoonsituaties (twee huishoudens in één woning) aantrekkelijker maken waardoor er minder een beroep gedaan wordt op extra woningen in het buitengebied.

- **Sloopnorm nieuwe woningen**

De huidige rood voor rood sloopnorm voor een extra woning in het buitengebied is verhoogd van 850m² tot 1.200m². Dit omdat we de beperkt beschikbare woningbouwaantallen voor het buitengebied alleen willen inzetten voor plannen waarbij een grote ruimtelijke kwaliteitswinst optreedt. Voor het stimuleren van de sloop van kleinere oppervlaktes zijn andere sloopregelingen mogelijk.

- **Sloopcompensatie uitbreiding niet-agrarische bedrijven**

In het vorige beleid werd voor de uitbreiding van bebouwing van niet-agrarische bedrijven de waardevermeerdering berekend op basis van het KGO beleid. Deze waardevermeerdering moest vervolgens geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. In het nieuwe beleid is geregeld dat de uitbreiding met bebouwing gecompenseerd moet worden door de sloop van (een veelvoud aan) landschap ontsierende bebouwing elders, conform de eerdere Schuur voor Schuur berekening. Dit aangezien sloop een belangrijke opgave is in het buitengebied en hiermee beter voldaan wordt aan het Rijksbeleid (Ladder voor duurzame verstedelijking) en het provinciale beleid (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).

- **Investeren in maatschappelijk rood verwijderd**

In het vorige beleid was geregeld dat een gedeelte (20%) van de hierboven genoemde KGO investering besteed kon worden aan maatschappelijke projecten in de dorpskernen (maatschappelijk rood). Inmiddels is gebleken (uit o.a. jurisprudentie) dat dit niet langer mogelijk is. De investering in ruimtelijke kwaliteit dient te worden uitgevoerd ter compensatie van de geboden ontwikkelingsruimte en het daarmee gepaard gaande extra ruimtebeslag wat gelegd wordt op de groene omgeving. Uit artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale omgevingsverordening volgt dat het verlies aan ecologische en/of

landschappelijke waarden in voldoende mate moet worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Hieruit volgt dat de investering ten goede dient te komen aan de groene omgeving. Bij maatschappelijk rood wordt de investering echter ingezet in de bebouwde omgeving. Dergelijke projecten dienen dan ook bekostigd te worden vanuit ontwikkelingen die in de dorpskernen plaatsvinden. Daarbij zal er, gezien de hiervoor genoemde sloopcompensatie, naar verwachting ook minder gebruik gemaakt worden van de KGO investering waardoor er ook minder in maatschappelijk rood geïnvesteerd zou kunnen worden.

- **Wijze van uitgifte nieuwe woningbouwaantallen**

Vanuit de nieuwe woonvisie worden er woningbouwaantallen beschikbaar gesteld voor het buitengebied. Dit aantal is echter dusdanig beperkt, dat de situatie zich zou kunnen voordoen dat het aantal nieuwe verzoeken voor extra woningen het beschikbare woningbouwcontingent overschrijdt. Om dit goed te regelen is in het beleid de wijze van uitgifte van de nieuwe woningbouwaantallen opgenomen. De regel is dat er in een door het college te bepalen periode nieuwe verzoeken ingediend kunnen worden. Deze periode zal bekend worden gemaakt in het gemeenteblad en in het lokale weekblad. De verzoeken worden door het college beoordeeld of deze passend zijn binnen het beleid. Indien deze verzoeken passend zijn binnen het beleid kunnen deze in aanmerking komen voor het toekennen van een extra woning. Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod overschrijdt, zal er geloot gaan worden. Wanneer dit niet het geval is, zal de uitgifte plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek. Als verzoeken niet passend zijn binnen het beleid, komen ze niet in aanmerking voor het toekennen van een extra woning en kan (wanneer er woningbouwaantallen beschikbaar zijn) in een volgende nieuwe periode opnieuw een verzoek worden ingediend.

Externe communicatie

Het conceptbeleid is vooraf besproken met de externe adviesbureaus die in onze gemeente de meeste aanvragen indienen. De opbrengst van deze bijeenkomsten is, indien mogelijk/wenselijk, verwerkt in het ontwerpbeleid.

Vervolgens heeft het beleid gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage legen. Hierop zijn 5 inspraakreacties ingekomen. Voor de inhoudelijke behandeling van de inspraakreactie wordt verwezen naar de reactienota. De inspraakreacties hebben op een aantal ondergeschikte onderdelen aanleiding gegeven om het beleid aan te passen.

Financiële paragraaf

Dit advies bevat geen financiële consequenties.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Het beleid is voor beide gemeenten inhoudelijk hetzelfde. Dit omdat de doelstellingen voor beide gemeenten uit MijnOmgevingsvisie op elkaar aansluiten en de trends en ontwikkelingen in beide gemeenten hetzelfde zijn. Ook maakt het hebben van inhoudelijk hetzelfde beleid het makkelijker voor inwoners om projecten in beide gemeenten met elkaar te combineren.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G. van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 25 januari 2022
Nummer: 15 B
Onderwerp: Vaststellen beleid "Buitengebied met kwaliteit"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2021, nr. 15 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 18 januari 2022;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

1. de beleidsregel "Buitengebied met kwaliteit" vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:

a. het tekstdeel op pg. 4 (paragraaf 1.3) luidend:

“Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.”

Komt te luiden:

“Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen *of direct grenzend* aan de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.”

b. het tekstdeel op pag. 27 (paragraaf 8.3.2. Sloop) luidend:

“Hierbij gelden de in figuur 8.4 opgenomen basisbedragen.” en figuur 8.4

worden vervangen door de zin:

“Hiervoor gelden de bedragen uit sloopoffertes van drie kwalitatief erkende sloopbedrijven, waarbij de goedkoopste offerte als uitgangspunt wordt genomen.”

c. het tekstdeel op pag. 27 (paragraaf 8.3.2. Sloop) lopend van

“Het basisbedrag voor de sloop van tot aan een KGO-investering gevraagd.”

vervalt.

d. het tekstdeel op pag. 11 (paragraaf 3.5)

“Vanuit de nieuwe woonvisie worden..... Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod overschrijdt, zal er geloot gaan worden. Wanneer dit niet het geval is, zal de uitgifte plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek.”

Komt te luiden:

“Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod dreigt te overschrijden wordt de raad hierover tijdig geïnformeerd en kan het college de raad verzoeken een extra contingent beschikbaar te stellen. De uitgifte zal voorlopig plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek.”

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2022

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large initial 'J' followed by several horizontal strokes.

J.G.J. Joosten