

REACTIENOTA INSPRAAK ONTWERP-BELEID

“BUITENGEBIED MET KWALITEIT”

GEMEENTE DINKELLAND

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	7
2.3 Reclamant 3	8
2.4 Reclamant 4	9
2.5 Reclamant 5	22

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties over het ontwerp-beleid “Buitengebied met kwaliteit” behandeld. Na voorafgaande publicatie in het huis-aan-huis blad en het gemeentebblad heeft het ontwerp-beleid van 9 juli 2021 tot en met 19 augustus 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerp-beleid kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de gemeentelijke website.

Het ontwerp-beleid “Buitengebied met kwaliteit” biedt een actueel beleidskader voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn konden inspraakreacties worden ingediend. Er zijn 5 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk twee worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en van een standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet wordt overgenomen.

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 12 juli 2021

Datum ontvangst: 12 juli 2021

Zaaknummer: 259876

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant reageert op een aantal onderdelen uit het ontwerp-beleid. Op elk onderdeel van de inspraakreactie wordt afzonderlijk ingegaan.

1. Paragraaf 1.3

Reclamant geeft aan dat paragraaf 1.3 deze beleidsregel uitsluit bij alle mogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsplan. Dit is verwarrend en summier aangezien er steeds wordt gerefereerd aan bestaande bedrijven en gebouwen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 1.3 Reikwijdte staat - onder andere - dat: *“Deze beleidsregel is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen/het omgevingsplan bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking/binnenplanse omgevingsplanactiviteit biedt.”* Dit houdt in dat wanneer bovengenoemde plannen bepaalde ontwikkelingen reeds mogelijk maken, het beleid hierop niet ook nog eens van toepassing is. Voorbeeld: een uitbreiding van bebouwing die mogelijk is op basis van het bestemmingsplan hoeft niet ook eens gecompenseerd te worden door sloop op basis van één van de regeling en uit het beleid. Het beleid geldt pas wanneer ontwikkelingen niet passen in het bestemmingsplan. Dit is overigens niet anders dan hoe dit voorheen ook geregeld was.

2. Paragraaf 3.1.5

Reclamant verzoekt om mestkelders geheel of als deel (mits landschappelijk in te passen) te behouden voor duurzame opslag van (regen)water.

Reactie gemeente:

Bij de sloop van gebouwen ter compensatie van ontwikkelingsmogelijkheden heeft het de voorkeur dat gebouwen in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders. Dit omdat het behouden van deze verharding een negatief effect kan hebben op de bodem en de ruimtelijke kwaliteit (grote oppervlakte verharding). Daarbij willen we dat het verwijderen hiervan direct betrokken wordt bij de ontwikkeling en niet afgewenteld wordt op toekomstige generaties. Mocht er echter een goede aanleiding zijn om deze onderdelen van een gebouw te behouden, waarbij tevens nog steeds voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, dan kan middels maatwerk eventueel afgeweken worden van het beleid. Het gaat ons echter te ver om hiervoor op voorhand al situaties aan te wijzen waarbij dit sowieso het geval is. Dit zal per situatie onderbouwd en beoordeeld moeten worden.

3. Paragraaf 3.5

Reclamant vraagt waarom de sloopnorm is verhoogd en oppert het idee om voor mensen die op eigen terrein één woning bouwen een lagere sloopnorm te hanteren dan voor situaties waarbij een tweede woning wordt gebouwd of waarbij slooplocaties van meerdere locaties worden samengevoegd.

Reactie gemeente:

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen en er daarmee steeds meer agrarisch bedrijfsgebouwen vrij komen. Ook gaat het om steeds grotere bedrijven met een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Om verval en verkrotting tegen te gaan, hebben wij diverse regelingen om dergelijke gebouwen te slopen of een nieuwe functie te geven. Eén van deze regelingen maakt het mogelijk om een extra woning te kunnen realiseren ter compensatie van de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Elke woning die hiervoor wordt toegekend, komt ten laste van het door de gemeenteraad vastgestelde aantal te realiseren woningen. In de Woonvisie 2021+ is geregeld hoeveel extra woningen er in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. De woningen die in het buitengebied gerealiseerd worden, dragen niet direct bij aan onze volkshuisvestingsopgave, zodat een beperkt aantal woningen voor het buitengebied beschikbaar is gesteld. Wij streven er daarom naar om deze woningen alleen toe te kennen voor plannen waarbij een grote ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt door het slopen van een grote oppervlakte aan landschap ontsierende bebouwing. Om die reden hebben wij gemeend om de sloopoppervlakte te verhogen ten opzichte van het vorige beleid. Voor het slopen van kleinere oppervlaktes aan landschap ontsierende bebouwing kennen wij immers ook andere regelingen om dit te stimuleren. Zei het niet middels het toekennen van een extra woning, maar voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of het realiseren van een grotere woning. Bij de totstandkoming van het nieuwe beleid hebben wij reeds overwogen om verschillende sloopnormen te hanteren voor plannen waarbij op één of meerdere locaties gesloopt wordt. Wij hebben gemeend om dit niet te doen. In geval van sloop op meerdere locaties, dient op al deze locaties alle landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit op alle locaties verbetert hierdoor. Wij hebben gemeend om hiervoor niet een hogere sloopnorm te verlangen dan wanneer er op één slooplocatie gesloopt wordt. De behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst is wat ons betreft gelijk.

4. Paragraaf 8.1.1

Reclamant merkt op dat de bedragen die opgegeven mogen worden voor de investering in ruimtelijke kwaliteit niet meer inclusief btw mogen zijn, maar exclusief btw. Dat maakt nogal een verschil en is boekhoudkundig zeer lastig. Graag bedragen exclusief btw houden.

Reactie gemeente:

Allereerst wordt opgemerkt dat reclamant, gezien de inleiding van zijn verzoek, abusievelijk vraagt om bedragen exclusief btw te houden. Het verzoek zal worden geïnterpreteerd als zijnde het verzoek om de bedragen inclusief btw te houden.

In het eerdere KGO beleid was niet specifiek opgenomen of de bedragen te behoeve van de investering in ruimtelijke kwaliteit inclusief of exclusief btw mochten worden opgegeven. In de praktijk werd dit veelal inclusief btw gedaan en werd dit ook toegestaan.

Bij de totstandkoming van de basisbedragen is echter uitgegaan van getaxeerde bedragen exclusief btw. Wanneer de investering inclusief btw wordt opgegeven, wordt er feitelijk minder geïnvesteerd dan wat op basis van het beleid de bedoeling is. Dit wordt niet wenselijk gevonden.

5. Paragraaf 8.3.2

Voor sloop mogen bedragen van € 25,- tot € 35,- p/m² gerekend worden. Echter een sanering van een erf met mestkelders zit vaak op € 50,- á € 60,- p/m². Er is geen affiniteit met de werkelijke kosten.

Reactie gemeente:

De genoemde bedragen zijn in overleg met een gespecialiseerd sloopbedrijf tot stand gekomen. Deze bedragen zouden toereikend moeten zijn voor de sloop van het overgrote groot deel van de landschap ontsierende gebouwen in het buitengebied met eventueel asbesthoudende golfplaten en dakplaten. Er zijn echter uitzonderingen denkbaar waarbij de sloop van het gebouw per m² substantieel duurder uitvalt, omdat in het gebouw meer asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt. Indien hier sprake van is en door middel van meerdere gespecificeerde offertes van gecertificeerde sloopbedrijven kan worden aangetoond dat het slopen daadwerkelijk substantieel duurder is, kan de gemeente in deze uitzonderlijke gevallen instemmen met het opvoeren van een hoger basisbedrag dan de genoemde € 35,- per m². Dit is reeds als zodanig in het beleid verwoord. Hierbij wordt benadrukt dat deze regeling bedoeld is om een stimulans te geven voor de sloop van schuren, zodat deelnemers (een deel van) de sloopkosten van de gebouwen vergoed kunnen krijgen.

6. Paragraaf 8.3.3

Waarom vasthouden aan 20% als maximum voor investeringen in maatschappelijk rood. Het is immers maatschappelijk geld. Graag wijzigen in 25%.

Reactie gemeente:

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.

Alhoewel deze mogelijkheid alom werd gewaardeerd, hebben wij naar aanleiding van jurisprudentie en een nadere juridische check moeten besluiten om deze mogelijkheid uit het beleid te schrappen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 22 juli 2021

Datum ontvangst: 22 juli 2021

Zaaknummer: 263478

Inspraakreactie

Reclamant verzoekt om in paragraaf 1.3 Reikwijdte toe te voegen dat het nieuwe beleid niet van toepassing is op rood voor rood aanvragen die reeds lopen van vóór oktober 2020 en waarvoor door de raad op 5 juli 2020 woningen zijn gereserveerd bij de vaststelling van de Woonvisie 2021+. Reclamant is betrokken bij één van deze rood voor rood aanvragen en wenst dat dit plan afgehandeld kan worden onder het oude beleid.

Reactie gemeente:

In paragraaf 9.4 van het ontwerp-beleid is een overgangsbepaling opgenomen waarin - samengevat - wordt geregeld dat wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd voor het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe beleid, deze herziening kan worden afgerond op basis van de oude beleidsnota's.

De bestemmingsplanaanvraag van reclamant is inmiddels dusdanig gevorderd dat er een ontwerpbestemmingsplan is ingediend en ter inzage kan worden gelegd voordat het beleid in werking treedt. Daarmee kan worden voldaan aan de overgangsbepaling en kan de aanvraag worden afgerond op basis van het oude beleid. Er is zodoende geen aanleiding meer voor het aanpassen van de overgangsbepaling uit het beleid dan wel het specifiek benoemen van deze aanvraag.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 20 juli 2021

Datum ontvangst: 21 juli 2021

Zaaknummer: 264383

Inspraakreactie

Reclamant komt op tegen de overgangsbepaling in paragraaf 9.4 van het ontwerp-beleid. In de overgangsbepaling wordt - samengevat - geregeld dat wanneer een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe beleid, deze herziening kan worden afgerond op basis van de oude beleidsnota's. Reclamant geeft aan bezig te zijn met de voorbereiding van een bestemmingsplanherziening in het kader van één van de regelingen uit het beleid. Hiervoor heeft men eerder een positief principebesluit ontvangen. De uitwerking en beoordeling van de plannen kost veel tijd, waarop men niet altijd invloed heeft. De kans is daarom reëel dat men niet tijdig een ontwerpbestemmingsplan kan indienen, laat staan ter inzage leggen.

Reclamant geeft aan dat in het ontwerp-beleid staat dat hierop een uitzondering gemaakt kan worden, indien de aanvrager hier specifiek om verzoekt. Dit is voor reclamant te onzeker en biedt geen garantie. Reclamant verzoekt daarom om specifiek te benoemen dat zijn aanvraag afgehandeld mag worden op basis van het oude beleid.

Reactie gemeente:

Er is overgangsrecht opgenomen te voorkomen dat het beleid direct werkt op lopende procedures. Daarom is bepaald dat als er een ontwerpbestemmingsplan of een volledige aanvraag omgevingsvergunning voor de zgn. c-activiteit is ingediend, deze wordt afgedaan conform het oude beleid.

De uitzonderingsmogelijkheid ziet er op dat aanvragen die onder het oude beleid vallen maar die op basis van het nieuwe beleid getoetst willen worden, omdat dit bijvoorbeeld gunstiger uitpakt, hier om kunnen verzoeken nadat het nieuwe beleid in werking is getreden. De uitzonderingsmogelijkheid maakt het niet mogelijk om aanvragen die onder het nieuwe beleid vallen nog onder het oude beleid af te handelen.

De bestemmingsplanaanvraag van reclamant is inmiddels dusdanig gevorderd dat er een ontwerpbestemmingsplan is ingediend en ter inzage kan worden gelegd voordat het beleid in werking treedt. Daarmee kan worden voldaan aan de overgangsbepaling en kan de aanvraag worden afgerond op basis van het oude beleid. Er is zodoende geen aanleiding meer voor het aanpassen van de overgangsbepaling uit het beleid dan wel het specifiek benoemen van deze aanvraag.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 29 juli 2021

Datum ontvangst: 29 juli 2021

Zaaknummer: 266200

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant verzet komt op tegen een aantal onderdelen uit het ontwerp-beleid. Op elk onderdeel van de inspraakreactie wordt afzonderlijk ingegaan.

1. Communicatie

In het voortraject zijn adviseurs gevraagd om mee te kijken waarna is toegezegd dat men ook bij het vervolproces betrokken zou blijven. Dat is niet gebeurd en dat had bezwaren kunnen voorkomen.

Reactie gemeente:

Wij hebben als gemeente met meerdere adviesbureaus aan de voorkant het conceptbeleid besproken. Naar aanleiding hiervan hebben al deze adviesbureaus per mail een inhoudelijke reactie ontvangen van wat er met deze input wordt gedaan. Aangezien verschillende partijen verschillende belangen hebben en wij ook onze eigen beleidskeuzes kunnen maken gebaseerd op het algemeen belang en wet- en regelgeving, was het niet mogelijk om alle input over te nemen in het definitieve ontwerpbeleid.

Het feit dat betrokken partijen geen bericht hebben ontvangen van de ter inzagelegging van het ontwerpbeleid nemen wij mee als verbeterpunt voor komende processen. Met name het nieuwe werken onder de Omgevingswet vraagt straks van de gemeente dat participatie een prominentere rol krijgt in deze processen. Hier proberen we dan ook naar te handelen.

2. Inleiding

Hier wordt aangegeven dat het beleid onnodig ingewikkeld is geworden. Dat is echt niet het geval. Het was duidelijk en enkel het gelijkstellen van uitgangspunten van de verschillende beleidsstukken was voldoende geweest.

Reactie gemeente:

Met het onnodig ingewikkeld worden bedoelen we met name dat de verschillende afzonderlijke beleidsnota's elkaar weleens tegenspreken. Dit proberen we in onderliggende beleidsregeling op te lossen. De kaders, voorwaarden en doelen van de verschillende beleidsregelingen zijn verschillend, maar de stappen die initiatiefnemers moeten nemen om een ontwikkeling mogelijk te maken komen overeen. Daarnaast is het praktisch om de verschillende beleidsregelingen samen te voegen omdat ze in combinatie met elkaar toegepast kunnen worden en naar elkaar wordt verwezen. Hiermee proberen we het beleid voor het buitengebied te versimpelen.

3. Artikel 1.3

Wat wordt er precies bedoeld met de reikwijdte? Dit is niet van toepassing op het bestemmingsplan buitengebied?

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan is een plan dat de gebruiks- en bouw mogelijkheden regelt voor een bepaald gebied. Beleid stelt bepaalde doelen die met stellen van kaders en voorwaarden worden gehaald. Ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen zijn mogelijk wel gewenst en kunnen met toepassing van beleid mogelijk worden gemaakt. Het wijzigen van een bestemming, om een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kan met toepassing van het beleid worden onderbouwd. Voor (bouw)plannen die passen binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan is het beleid niet van toepassing.

4. Artikel 3.1.5

Is het mogelijk om mestkelders te behouden voor de opslag van (regen) water? De huidige beleidsregel voorziet hier niet in.

Reactie gemeente:

Bij de sloop van gebouwen ter compensatie van ontwikkelingsmogelijkheden heeft het de voorkeur dat gebouwen in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders. Dit omdat het behouden van deze verharding een negatief effect kan hebben op de bodem en de ruimtelijke kwaliteit (grote oppervlakte verharding). Daarbij willen we dat het verwijderen hiervan direct betrokken wordt bij de ontwikkeling en niet afgewenteld wordt op toekomstige generaties. Mocht er echter een goede aanleiding zijn om deze onderdelen van een gebouw te behouden, waarbij tevens nog steeds voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald, dan kan middels maatwerk eventueel afgeweken worden van het beleid. Het gaat ons echter te ver om hiervoor op voorhand al situaties aan te wijzen waarbij dit sowieso het geval is. Dit zal per situatie onderbouwd en beoordeeld moeten worden.

5. Artikel 3.1.6 en 3.1.7

Een groot probleem in het voorgaande beleid is de subjectiviteit rondom het al dan niet karakteristiek zijn van een gebouw. Wanneer je als gemeente een karakteristiek gebouw wilt behouden dan dient daar een regeling tegenover te staan.

Reactie gemeente:

Onze ervaring is ook dat er casussen zijn waar erfeigenaren geen middelen hebben om karakteristieke of cultuurhistorisch belangrijke gevonden gebouwen te renoveren. Echter, hebben wij als gemeente ook geen middelen om deze bebouwing te herstellen. Als gemeente willen we karakteristieke gebouwen behouden en daarom willen wij ze niet onderbrengen in een regeling waarbij sloop als compensatie kan dienen. Willen eigenaren betreffende gebouwen alsnog slopen dan dient dit op eigen kosten te gebeuren.

Bij twijfel over het al dan niet als karakteristiek aanmerken van een gebouw kan extern advies bij een deskundige worden gevraagd. De staat van onderhoud is hierin niet leidend.

6. Artikel 3.4

Er wordt subjectief omgegaan met de functies die wel of niet aanvaardbaar worden gevonden. Er moet helderheid komen wat wel en niet mag. Dit artikel is in strijd met het leefbaar en vitaal houden van het platteland.

Reactie gemeente:

De gemeente wil geen limitatieve opsomming geven van de functies die al dan niet toegestaan kunnen worden. We gaan immers altijd uit van een locatie en het gebied waarin deze gelegen is. Dat kan betekenen dat een functie op een locatie wordt afgewezen, terwijl deze op een andere locatie wel kan worden toegestaan. In bijvoorbeeld een essenlandschap staan we minder toe dan in een ontginningslandschap. Daarbij kan een limitatieve opsomming er ook voor zorgen dat bepaalde functies, die misschien wel wenselijk zijn maar niet zijn opgenomen, niet mogelijk zijn.

7. Artikel 3.4.2

Wordt de 350 m² regel losgelaten?

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is in eerste instantie leidend inzake de bouwmogelijkheden. Het beleid verandert niet de inhoud van geldende bestemmingsplannen. De hierin opgenomen regeling voor het terugbouwen van bijgebouwen tot of boven een oppervlakte van 350 m² wordt dan ook niet aangepast. Het beleid ziet alleen op (veel voorkomende) plannen die niet in het bestemmingsplan passen.

8. Artikel 3.4.4 en 3.4.5

Buitenopslag bij bedrijfsmatige activiteiten binnen een woonbestemming is niet toegestaan. Iemand die hobbymatig iets doet binnen een woonbestemming heeft geen restricties. De suggestie is om 100 m² of 200 m² buitenopslag mogelijk te maken met de voorwaarde dat dit landschappelijk wordt ingepast.

Reactie gemeente:

Ten eerste dient het bieden van dergelijke mogelijkheden in principe geregeld te worden in een bestemmingsplan, al dan niet met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en niet in het beleid.

Ten tweede ziet een woonbestemming op de functie "wonen". Ten dienste van dit gebruik is het mogelijk om buitenopslag op het perceel te hebben. Buitenopslag met een oppervlakte van 100m² of 200m² is niet gebruikelijk voor een dergelijke functie. Ervaring leert dat het dan al snel gaat om opslag ten behoeve van (als dan niet bedrijfsmatige) functies die überhaupt niet zijn toegestaan binnen deze bestemming. Omdat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk wordt gevonden en wij hier ook geen onduidelijkheid over willen laten ontstaan, nemen we dit niet specifiek op.

9. Artikel 3.5

De aanpassing van 1.000 m² sloop landschap ontsierende bebouwing naar 1.200 m² is interessant voor projectontwikkelaars maar niet voor de gebruiker waarvoor de regeling ooit is bedoeld. Is een staffel mogelijk waarbij voor de eerste woning nog steeds 1.000 m² landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt maar voor een tweede en derde woning meer m² sloopmeters wordt gevraagd? Hierdoor blijft de regeling binnen handbereik van starters en de gewone mens.

Reactie gemeente:

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen en er daarmee steeds meer agrarisch bedrijfsgebouwen vrijkomen. Ook gaat het om steeds grotere bedrijven met een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Om verval en verkrotting tegen te gaan, hebben wij diverse regelingen om dergelijke gebouwen te slopen of een nieuwe functie te geven. Eén van deze regelingen maakt het mogelijk om een extra woning te kunnen realiseren ter compensatie van de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Elke woning die hiervoor wordt toegekend, komt ten laste van het door de gemeenteraad vastgestelde aantal te realiseren woningen. In de Woonvisie 2021+ is geregeld hoeveel extra woningen er in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. De woningen, die in het buitengebied gerealiseerd worden, dragen niet direct bij aan onze volkshuisvestingsopgave, zodat een beperkt aantal woningen voor het buitengebied beschikbaar is gesteld. Wij streven er daarom naar om deze woningen alleen toe te kennen voor plannen waarbij een grote ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt door het slopen van een grote oppervlakte aan landschap ontsierende bebouwing. Om die reden hebben wij gemeend om de slooppoppervlakte te verhogen ten opzichte van het vorige beleid. Voor het slopen van kleinere oppervlaktes aan landschap ontsierende bebouwing kennen wij immers ook andere regelingen om dit te stimuleren. Zei het niet middels het toekennen van een extra woning, maar voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of het realiseren van een grotere woning. Bij de totstandkoming van het nieuwe beleid hebben wij reeds overwogen om verschillende sloopnormen te hanteren voor plannen waarbij op één of meerdere locaties gesloopt wordt. Wij hebben gemeend om dit niet te doen. In geval van sloop op meerdere locaties, dient op al deze locaties alle landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit op alle locaties verbetert hierdoor. Wij hebben gemeend om hiervoor niet een hogere sloopnorm te verlangen dan wanneer er op één slooplocatie gesloopt wordt. De behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst is wat ons betreft gelijk.

De rood voor rood regeling is daarbij nooit bedoeld geweest voor enkel familiair gebruik. De verkoop van de nieuwe rood voor rood kavel diende gebruikt te worden voor de sloop van de ontsierende bebouwing, alsmede de landschappelijke inpassing van het erf. Dit is nog steeds uitgangspunt en een gemeente kan geen onderscheid maken in het bouwen in de familiale sfeer of het bouwen voor derden.

10. Artikel 3.5.16

Dit artikel komt niet overeen met hetgeen gesteld in artikel 3.4.2 en 3.4.17. Bij rood voor rood wordt boven de 350 m² te bouwen bijgebouw een andere sloopverhouding gehanteerd dan bij de schuur voor schuur-regeling. Dat is een scheve verhouding.

Reactie gemeente:

Wij gaan ervan uit dat reclamant met 3.4.17 feitelijk 3.5.16 bedoelt aangezien dit artikel gaat over het behouden van bestaande bebouwing.

We zien als gemeente dat de verhouding tussen de twee toe te passen beleidsregels niet logisch is. Dit betekent dat we een aanpassing doorvoeren richting vaststelling en de tabel, zoals opgenomen in 3.2.1, hier ook zullen toepassen. Hiermee wordt het vergroten van een bijgebouw consistent gebruikt en ontstaat er geen discussie welke beleidsregel moet worden toegepast.

11. Artikel 3.6.2.2

Bij een functieverandering van wonen naar bedrijf wordt een investering gevraagd maar de waarde van de woning vermindert juist door deze wijziging. Daarnaast wordt bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing van meer dan 500 m² een extra investering gevraagd. Dat is vreemd wanneer het buitengebied vitaal en leefbaar moet blijven. Er wordt immers ook al een landschappelijke inpassing gevraagd.

Reactie gemeente:

Zoals eerder al benoemd is één van de doelstelling van het VAB-beleid het verbeteren van de sociaaleconomische situatie van het buitengebied. Dit kan worden gerealiseerd door nieuwe functies toe te staan in voormalige agrarische bebouwing. Wij zien ook dat een nevenactiviteiten divers zijn en niet perse gebonden aan een oppervlakte. Hierdoor kunnen wij meegaan in het gestelde in de reactie van reclamant. Bij het toepassen van VAB dient middels een bedrijfsplan wel worden aangetoond dat de benodigde oppervlakte ook daadwerkelijk kan/moet worden gebruikt. Daarnaast moet worden aange-toond dat de bebouwing als agrarisch in gebruik is geweest.

12. Artikel 3.6.2.3

Dit artikel is tegenstrijdig met het vereenvoudigen van het beleid.

Reactie gemeente:

De gemeente gaat mee in voorgaande reactie van reclamant. Dit betekent dat ook onderliggend artikel wordt verwijderd.

13. Artikel 3.6.2.4

Als een gebouw net niet voldoet aan de eisen van de functie dan moet het worden gesloopt. Hierbij wordt ontsierende bebouwing gesloopt en komt een nieuw gebouw terug. Hierbij is sprake van hogere kosten dan wanneer het voormalige agrarische bebouwing wel kan worden gebruikt voor een nieuwe functie maar er mag boven de 500 m² maar 50% terug worden gebouwd. Daarnaast moet worden geïnvesteerd. Hier is niemand bij gediend.

Reactie gemeente:

Ontwikkelingen in het buitengebied dienen altijd gepaard te gaan met een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit. Onderliggend artikel voorziet daarin door een afname van de bebouwing. Kijkend naar het algemeen belang zien wij dus een kwalitatief voordeel van een afname van bebouwing. Aangezien we een eenduidige en versimpelde beleidsregel willen vaststellen gaan we in onderliggend artikel ook de tabel zoals opgenomen onder 3.2 toepassen. VAB gaat in eerste instantie uit van het her benutten van de economische restwaarde van de voormalige agrarische bebouwing en daar is geen sprake van wanneer wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gepleegd.

14. Artikel 3.6.2.7

Hoewel van buiten niet zichtbaar is of een bedrijf een woonbestemming met aanduiding heeft of een bedrijfsbestemming wordt onder de bestemming "Bedrijf" wel een kleine oppervlakte aan buitenopslag toegestaan. Dit is discriminerend naar bedrijven binnen een woonbestemming.

Reactie gemeente:
Zie beantwoording onder punt 8.

15. Artikel 4.3

Waarom dienen agrariërs binnen het bestaande bedrijfsperceel een aanvullende kwaliteitsimpuls te doen? Is het toegestaan om binnen het bestaande bouwblok een extra investering te vragen? Hoe gaan we om met in het verleden toegepaste KGO-investeringen en hoe gaan we om met bebouwing die het bouwvlak overschrijdt?

Reactie gemeente:

Artikel 4.3 is bedoeld voor ontwikkelingen die niet binnen het vigerende bestemmingsplan of de hierin opgenomen afwijkingmogelijkheden (o.a. overschrijding bouwvlak) passen. Pas wanneer al deze mogelijkheden geen uitkomst bieden voor een verdere bedrijfsuitbreiding, maar wanneer dit voor de bedrijfsvoering gewenst- en ruimtelijk gezien aanvaardbaar is, kan met toepassing van KGO toch worden beoordeeld of een uitbreiding mogelijk kan worden gemaakt. Deze uitbreiding dient dan gecompenseerd te worden in een aanvullende kwaliteitsimpuls om het extra ruimtebeslag op de groene omgeving te compenseren. Dit wordt met toepassing van de tabel in 8.1 bepaald. In het verleden toegepaste KGO-investeringen kunnen niet worden meegenomen in een nieuwe aanvraag. Eerder binnen het bestemmingsplan vergunde bebouwing hoeft niet alsnog gecompenseerd te worden door een kwaliteitsimpuls.

16. Artikel 4.5.1

Bij activiteiten als boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt. Voor welke activiteiten nog meer of welke juiste niet.

Reactie gemeente:

Boerengolf is een nevenactiviteit die veelal niet binnen een bestemmingsvlak kan worden gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk om daarvoor landbouwgronden aan te wenden. Omdat er geen limitatieve opsomming mogelijk is van alle activiteiten die wel of niet zijn toegestaan, hebben we hiervoor alleen een voorbeeld gegeven. Daarbij kan een limitatieve opsomming er ook voor zorgen dat bepaalde functies, die misschien wel wenselijk zijn maar niet zijn opgenomen, niet mogelijk zijn. De beoordeling van andere vergelijkbare functies is dan ook maatwerk.

17. Artikel 4.5.4

Nu is wel een gelijkblijvende oppervlakte bij vervangende nieuwbouw mogelijk. De wens was eenduidig beleid.

Reactie gemeente:

Ook hier geldt het principe van het her benutten van bestaande voormalige agrarische gebouwen. Wanneer dit niet mogelijk is dient inderdaad dezelfde methode toegepast te worden als bij andere onderdelen in het beleid waar vervangende nieuwbouw wordt toegepast. Dit betekent dat we ook voor agrarische bedrijven die vervangende nieuwbouw willen plegen voor een nevenactiviteit dezelfde tabel als opgenomen in 3.2 gaan toepassen.

18. Artikel 4.5.5

Waarom is buitenopslag bij agrarische bedrijven wel toegestaan en bij een woonbestemming met de aanduiding "bedrijf aan huis" niet? De bedrijvigheid kan in principe gelijk zijn aan elkaar.

Reactie gemeente:

Het verschil is dat bij agrarische bedrijven altijd al (agrarische) bedrijvigheid heeft plaatsgevonden en bij wonen, waar geen sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf, niet. Voor deze locaties blijft het streven naar een zo min mogelijk negatieve uitstraling naar buiten onveranderd ten opzichte van het huidige beleid. Daarom wordt bij woonlocaties, waar geen sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf, geen buitenopslag toegelaten.

19. Artikel 4.5.6

Waarom staat deze regel in het beleid? Onder 4.5.5 is het toch toegestaan?

Reactie gemeente:

Artikel 4.5.6. gaat over activiteiten buiten de gebouwen (bijvoorbeeld een terras of speeltuin) en niet over buitenopslag zoals in 4.5.5.

20. Artikel 4.6.2

Waarom wordt een termijn van 10 jaar aangehouden voordat een plattelandswoning kan worden toegekend aan een bedrijfswoning? Waarom wordt niet de verbinding gemaakt met bijvoorbeeld een aantoonbaar gewijzigde bedrijfsvoering?

Reactie gemeente:

We willen als gemeente geen nieuwe bedrijfswoningen toestaan die vervolgens binnen enkele jaren worden vervreemd en als plattelandswoning moeten worden aangemerkt. Daarom hebben we hiervoor een termijn opgenomen in het beleid.

21. Artikel 4.6.4

Hier ontstaat mogelijk een ongewenste situatie. Het kan toch niet zo zijn dat, ongeacht het moment, de bewoner van de tweede bedrijfswoning rechten krijgt?

Reactie gemeente:

Allereerst wordt opgemerkt dat we uitgaan van een situatie waarbij de woning een andere eigenaar heeft als het agrarisch bedrijf. Dit wordt in het beleid aangepast.

Er hoeft wat ons betreft niet altijd sprake te zijn van overeenstemming tussen de eigenaar van de woning en de agrariër. Het kan wat ons betreft namelijk niet zo zijn dat de agrariër het alleenrecht heeft om hierover te oordelen, terwijl het voornemen mogelijk wel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indien er geen sprake is van overeenstemming, zullen wij als gemeente een oordeel moeten kunnen vellen, rekening houdend met alle belangen en een goede ruimtelijke ordening.

22. Artikel 4.7.2.2, 4.7.2.3, 4.7.2.4, 4.7.2.7 en 4.7.2.8

Als eerder aangegeven.

Reactie gemeente:

Wanneer dit eerder is benoemd willen wij volstaan met hetgeen eerder beantwoord.

23. Artikel 7.6.3

NSW-rangschikking voldoet pas wanneer een landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk is aangelegd. Op het moment van aanvragen kan een landgoed nog niet voldoen aan NSW-rangschikking.

Reactie gemeente:

Bij het aanvragen van een nieuw landgoed dient rekening te worden gehouden met de soorten en de kans dat deze daadwerkelijk kunnen groeien op een bepaalde plek. Wanneer heide niet geschikt is (en dat is het niet overal) dan worden andere soorten voorgesteld.

Aangezien een nieuw landgoed niet onder NWS gerangschikt is, is de koppeling niet nodig. Dit betekent dat we het beleid hierop aanpassen en de koppeling met de Natuurschoonwet 1928 eruit halen.

24. Artikel 7.6.5

Wat is de maximale inhoudsmaat?

Reactie gemeente:

Vanuit het provinciale beleid wordt er geen maximale inhoudsmaat aan een woning van allure op een nieuw landgoed genoemd. Als gemeente willen we de maximale inhoudsmaat koppelen aan de locatie en het landschap waarin de nieuwe woning is gelegen. Dit betekent dat we geen maximale inhoudsmaat opnemen.

25. Artikel 7.6.7

De landschap ontsierende bebouwing dient gesloopt te worden maar de ondergrond telt niet mee in de totale oppervlakte aan 10 ha?

Reactie gemeente:

De provinciale regeling maakte in eerste instantie geen onderscheid tussen de verschillende soorten gronden en/of bestemmingen. De provinciale regeling gaf enkel een aangesloten oppervlakte van 10 ha aan. Daarin vielen in principe ook de erven, natuur en dergelijke. Echter, is in een herijking in 2004 expliciet opgenomen dat het om minimaal 10 ha landbouwgronden moet gaan. In principe worden de bouwvlakken van agrarische bedrijven ook gebruikt ten behoeve van de landbouw dus deze gronden kunnen worden meegenomen in de totale oppervlakte van 10 ha. Dit wordt aangepast in het vast te stellen beleid.

26. Artikel 7.6.11

Realisatie van een nieuw landgoed moet leiden tot een verbetering van de hydrologische situatie. Graag toevoegen: "indien mogelijk".

Reactie gemeente:

Het is bijna onmogelijk om binnen 10 ha geen maatregelen te kunnen nemen ten behoeve van het verbeteren van de hydrologische situatie. Het omvormen van landbouwgronden naar natuur kan daar mogelijk al een rol in spelen. Deze voorwaarde blijft dan ook van kracht.

27. Artikel 8.1.1

Waardeontwikkelingen die op voorhand nihil uitkomen dienen eigenlijk vrijgesteld te worden. Daarnaast zouden de kosten opgevoerd mogen worden. Tevens is opgenomen dat de bedragen exclusief btw zijn. Dat maakt een verschil met lopende en afgeronde projecten. Een aantal simpele wijzigingen hebben ongekende nadelen tot gevolg. Per definitief moet er gelijkwaardigheid worden aangebracht.

Reactie gemeente:

Op voorhand is niet altijd duidelijk hoeveel een waardeontwikkeling en inherent daaraan een investering precies bedraagt. Daarom dient dit bij iedere ontwikkeling berekend te worden. Gelijkwaardigheid wordt daarbij juist aangebracht door ook waardeontwikkelingen die als nihil worden aangemerkt te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de reactie omtrent het al dan niet investeren inclusief btw willen wij verwijzen naar de reactie onder 35. Verder zien wij geen ongekende nadelige gevolgen. We hebben enkel getracht de regelingen te vereenvoudigen, hetgeen niet betekent dat het ook gelijk voordeliger wordt.

Kosten voor bijvoorbeeld de procedure, waaronder de leges en het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, kunnen niet worden opgevoerd aangezien deze niet daadwerkelijk worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Bij andere ontwikkelingen kunnen deze kosten ook niet worden verrekend.

28. Artikel 8.1.2

De uitstraling van agrarische bedrijven of bedrijven die gelieerd zijn aan de agrarische sector is bijna gelijk. Waarom wordt er dan onderscheid gemaakt tussen de investering die deze bedrijven moeten doen wanneer ze willen uitbreiden?

De bebouwing binnen een agrarisch bedrijf is bij recht mogelijk. Waarom wordt geldt deze regel dan voor agrarische bedrijven?

Verder is de vraag of de landschappelijke impact bij agrarische bedrijven versus niet agrarische bedrijven groter of kleiner is enorm subjectief. In sommige gevallen kan een niet agrarisch bedrijf mooier ogen dan een agrarisch bedrijf.

Reactie gemeente:

Het landelijk gebied is van oudsher het gebied van de agrariër. Dit vertaalt zich nog steeds terug in de bestemmingsplannen waarbij agrarische bedrijven ruimere planologische mogelijkheden hebben dan niet-agrarische bedrijven. De laatste decennia zijn echter ook veel nieuwe niet – agrarische functies toegevoegd. Voor de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied is dit ook van belang. Echter, kunnen deze functies niet

ongebreideld uitbreiden. Daarvoor zijn meerdere redenen waarvan de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale ladder de belangrijkste zijn. Niet agrarische bedrijven horen in principe thuis op een bedrijventerrein en als gemeente moet worden onderbouwd waarom uitbreiding van andere functies als de agrarische mogen uitbreiden. Dat kan enkel wanneer daar een tegenprestatie voor wordt geleverd.

Agrarische bedrijven hebben veelal (maar niet in alle gevallen) de mogelijkheid om binnen hun bouwvlak te bouwen en dit soms deels te overschrijden. Wanneer dit past binnen het bestemmingsplan of de hierin opgenomen afwijkingmogelijkheden, hoeft hiervoor geen toepassing gegeven te worden aan het beleid. In die gevallen waarin dit niet echter zo is, kan eventueel medewerking verleend worden middels toepassing van dit beleid. Het is daarbij ook niet geheel ondenkbaar dat de huidige planologische mogelijkheden in de toekomst onveranderd zullen blijven bestaan. In dat geval is het beleid hier al op voorbereid.

Het toestaan van ontwikkelingen in het buitengebied betreft niet enkel het sturen op de landschappelijke impact en de uitstraling van de gebouwen. Gemeenten moeten het algemeen belang in acht houden en uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied dient daarbij bijvoorbeeld te voldoen aan zowel de ladder van duurzame verstedelijking alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor is het, zoals hiervoor aangegeven, soms nodig om onderscheid te maken in het type functie.

29. Artikel 8.1.3

Recentelijk verrichte investeringen zouden ook meegeteld moeten worden in de gevraagde compensatie. Belonen in plaats van straffen.

Reactie gemeente:

Eerder gedane investeringen in de vorm van aanplant, sloop of iets dergelijks kunnen niet worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingen die we mogelijk maken met toepassing van het beleid voor het buitengebied dienen open en transparant te zijn en gecompenseerd te worden door een nieuwe investering in ruimtelijke kwaliteit, waardoor aantoonbare kwaliteitsverbetering in het gebied waarneembaar is.

Een eerder uitgevoerde landschappelijke inpassing van een perceel kan er daarentegen wel voor zorgen dat er geen/weinig aanvulling meer nodig is wanneer dit aansluit op het nieuwe plan. In dat geval hoeft hiervoor niet elders extra gecompenseerd te worden.

30. Artikel 8.1.4

Paardenmaneges?

Reactie gemeente:

Dit betreft een niet agrarisch bedrijf en dient bij uitbreiding te voldoen aan hetgeen is opgenomen in hoofdstuk 5 van het beleid.

31. Artikel 8.2

Om de enorme investeringen te verzachten in destijds gekozen een maatwerkclausule bedacht om de grotere bedrijven tegemoet te komen. Waarom is deze er niet meer.

Reactie gemeente:

Wij zien dat deze paragraaf inderdaad door verschillende initiatiefnemers is toegepast en vinden dat we deze kunnen blijven gebruiken. Dit betekent dat we deze paragraaf opnieuw toevoegen.

32. Artikel 8.3.2

Er is geen gebruik gemaakt van deze sloopregeling omdat de normbedragen niet overeenkomen met de werkelijke bedragen. De gemeente is angstig dat er misbruik wordt gemaakt van de sloop van schuren.

Reactie gemeente:

De genoemde bedragen zijn in overleg met een gespecialiseerd sloopbedrijf tot stand gekomen. Deze bedragen zouden toereikend moeten zijn voor de sloop van het overgrote groot deel van de landschap ontsierende gebouwen in het buitengebied met eventueel asbesthoudende golfplaten en dakplaten. Er zijn echter uitzonderingen denkbaar waarbij de sloop van het gebouw per m² substantieel duurder uitvalt, omdat in het gebouw meer asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt. Indien hier sprake van is en door middel van meerdere gespecificeerde offertes van gecertificeerde sloopbedrijven kan worden aangetoond dat het slopen daadwerkelijk substantieel duurder is, kan de gemeente in deze uitzonderlijke gevallen instemmen met het opvoeren van een hoger basisbedrag dan de genoemde € 35,- per m². Dit is reeds als zodanig in het beleid verwoord. Hierbij wordt benadrukt dat deze regeling bedoeld is om een stimulans te geven voor de sloop van schuren, het is geen doel op zich om door toepassing van deze regeling alle kosten gedekt te hebben, laat staat winst te maken op de sloop van schuren. Daarbij gaat het hier om het investeren van het KGO-bedrag in sloop van schuren. Het hoeft hierbij in principe niet te gaan om het saneren van een heel erf. Het kan ook gaan om het slopen van één enkele schuur.

33. Artikel 8.3.3

Verenigingen hebben steeds meer geld nodig en het landelijk gebied bevat steeds minder mogelijkheden. Waarom vasthouden aan 20%. Het is immers maatschappelijk geld wat voor vele verenigingen van harte welkom is.

Reactie gemeente:

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.

Alhoewel deze mogelijkheid alom werd gewaardeerd, hebben wij naar aanleiding van jurisprudentie en een nadere juridische check moeten besluiten om deze mogelijkheid uit het beleid te schrappen.

34. Artikel 8.3.4

Het realiseren van voorzieningen voor beschermde diersoorten is in strijd met artikel 8.3.1. Daar mogen soorten volledig worden vergoed uit de investering.

Waarom zou een ondernemer klimaat adaptieve maatregelen treffen of maatregelen tegen droogte ontplooiën wanneer daar maar slechts 10% van mag worden opgevoerd?

Reactie gemeente:

In samenhang met de paragraaf over maatschappelijk rood is ook deze investering geen directe verbetering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dit betekent dat deze paragraaf geheel wordt verwijderd.

35. Artikel 8.3.5

Dit is een hiaat aangezien storten exclusief btw niet kan. Daarnaast kan met btw storten ook niet.

Reactie gemeente:

In het eerdere KGO-beleid was niet specifiek opgenomen of de bedragen te behoeve van de investering in ruimtelijke kwaliteit inclusief of exclusief btw mochten worden opgegeven. In de praktijk werd dit veelal inclusief btw gedaan en werd dit ook toegestaan. Bij de totstandkoming van de basisbedragen is echter uitgegaan van getaxeerde bedragen, deze zijn exclusief btw. Wanneer de investering inclusief btw wordt opgegeven, wordt er feitelijk minder geïnvesteerd dan wat op basis van het beleid de bedoeling is. Dit wordt niet wenselijk gevonden.

Wanneer het te investeren KGO-bedrag niet (volledig) besteed kan worden aan een concreet plan, dient het (overblijvende) bedrag gestort te worden in het KGO fonds. Uit dit fonds kan geld verstrekt worden aan concrete projecten of door de gemeente geïnvesteerd worden in projecten. Het al dan niet verschuldigd zijn of kunnen terugvragen van btw bij het besteden van deze bedragen, betreft een fiscale regeling waar wij als gemeente geen zeggenschap over hebben.

36. Artikel 9.2

Omschreven wordt dat er door ruimere afwijkingsmogelijkheden meer maatwerk mogelijk is. Echter door veel meer regels ten opzichte van het voorgaande beleid is het maatwerk voor 9.2 aan banden gelegd. In hoeverre is er sprake van verruiming?

Reactie gemeente:

In artikel 9.2 wordt omschreven in welk opzicht de opgenomen afwijkingsbevoegdheid ruimere mogelijkheden biedt ten opzichte van de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Het gaat hier niet over het al dan niet verruimen van het gehele beleid.

37. Artikel 9.4

De overgangsbepaling is nu te algemeen en geenszins specifiek. Minimaal moeten gehonoreerde verzoeken in alle op te heffen regelingen specifiek als adres vernoemd worden. Juridisch mag geen enkel risico worden gelopen dat oude aanvragen onder de

nieuwe regeling gaan vallen met alle gevolgen van dien. In veel gevallen is er veel vertraging door onderzoeken, de omgevingsdienst Twente, de gemeente of de adviesbureaus. Daarom is niet overal de status ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te halen. Dat er een uitzondering kan worden gemaakt is niet voldoende en biedt onvoldoende zekerheid. Daarom moeten specifieke adressen genoemd worden onder het overgangsrecht. Wij verwijzen naar het beleid van Twenterand dat zeer recentelijk is vastgesteld. Zij stellen dat alle aanvragen die vóór vaststelling van het nieuwe beleid afgehandeld mogen worden volgens het oude beleid (indien gewenst).

Reactie gemeente:

De uitzonderingsmogelijkheid ziet er op dat aanvragen die onder het oude beleid vallen maar die op basis van het nieuwe beleid getoetst willen worden, omdat dit bijvoorbeeld gunstiger uitpakt, hier om kunnen verzoeken nadat het nieuwe beleid in werking is getreden. De uitzonderingsmogelijkheid maakt het niet mogelijk om aanvragen die onder het nieuwe beleid vallen nog onder het oude beleid af te handelen.

We hebben voor deze overgangsbepaling gekozen omdat anders nog veel nieuwe aanvragen verwacht kunnen worden. Op die manier kan het nog lang duren voordat het nieuwe beleid wordt toegepast op nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt niet wenselijk gevonden. Daarbij hebben wij in een vroegtijdig stadium bekend gemaakt dat het beleid gaat worden aangepast zodat hier op geanticipeerd kan worden door tijdig een aanvraag in te dienen, rekening houdend met de beoordelingstermijn.

38. Overzichtelijkheid

Er kan gewerkt worden aan de overzichtelijkheid van het stuk. 32 Pagina's voor een beleidsstuk is te veel. In bijvoorbeeld Twenterand kent eenzelfde beleid maar 8 pagina's.

Reactie gemeente:

Bij de opstelling van het beleid is rekening gehouden met het in de toekomst kunnen overnemen van de regels in een omgevingsplan. Het beleid is hierdoor opgebouwd vanuit de belangrijkste functies die aanwezig zijn in het buitengebied. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn zodoende per functie overzichtelijk te raadplegen. Dit zorgt er weliswaar voor dat regelingen op meerdere plekken terugkomen, maar het voordeel hiervan is dat wanneer iemand de mogelijkheden voor bijvoorbeeld zijn/haar niet-agrarische bedrijf wil weten men dit op één plek overzichtelijk bij elkaar heeft staan. Men hoeft hiervoor dus niet het gehele stuk door te nemen en voorkomt het moeten werken met nog meer wijzigingen.

Het beleid van Twenterand wat aangehaald wordt, kent een andere opzet en voorziet in veel minder beleidsregelingen dan onderhavig beleid. Vandaar alleen al dat dit beleid ook minder pagina's beslaat.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het Rood voor rood beleid, het Schuur voor schuur beleid en het KGO-beleid, allemaal gemeentelijk beleid is voor de nadere invulling van de KGO regels uit de provinciale verordening. Het voorliggende beleid is een beleidsnota waarin al deze gemeente beleidsregels zijn geharmoniseerd tot één beleidsregel als nadere invulling van het provinciale beleid.

2.5 Reclamant 5

Datum brief: 3 augustus 2021

Datum ontvangst: 4 augustus 2021

Zaaknummer: 268640

Inspraakreactie

Reclamant komt op tegen de in het ontwerp-beleid opgenomen voorwaarden voor het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied (paragraaf 3.5). Reclamant verzoekt om de eisen ten aanzien van de sloopmeters terug te draaien naar de eisen zoals deze stonden in de voormalige rood voor rood regeling (850m² in plaats van 1.200m²). Indien dat niet mogelijk is, verzoekt reclamant om een aparte regeling te treffen voor sloopmeters volledig op eigen grond ten opzichte van sloopmeters op meerdere locaties, waarbij in het eerste geval 850m² dient te worden gesloopt en in het tweede geval 1.200m².

Reactie gemeente:

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen en er daarmee steeds meer agrarisch bedrijfsgebouwen vrij komen. Ook gaat het om steeds grotere bedrijven met een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Om verval en verkrotting tegen te gaan, hebben wij diverse regelingen om dergelijke gebouwen te slopen of een nieuwe functie te geven. Eén van deze regelingen maakt het mogelijk om een extra woning te kunnen realiseren ter compensatie van de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Elke woning die hiervoor wordt toegekend, komt ten laste van het door de gemeenteraad vastgestelde aantal te realiseren woningen. In de Woonvisie 2021+ is geregeld hoeveel extra woningen er in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. De woningen die in het buitengebied gerealiseerd worden, dragen niet direct bij aan onze volkshuisvestingsopgave, zodat een beperkt aantal woningen voor het buitengebied beschikbaar is gesteld. Wij streven er daarom naar om deze woningen alleen toe te kennen voor plannen waarbij een grote ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt door het slopen van een grote oppervlakte aan landschap ontsierende bebouwing. Om die reden hebben wij gemeend om de sloopoppervlakte te verhogen ten opzichte van het vorige beleid. Voor het slopen van kleinere oppervlaktes aan landschap ontsierende bebouwing kennen wij immers ook andere regelingen om dit te stimuleren. Zei het niet middels het toekennen van een extra woning, maar voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen of het realiseren van een grotere woning. Bij de totstandkoming van het nieuwe beleid hebben wij reeds overwogen om verschillende sloopnormen te hantieren voor plannen waarbij op één of meerdere locaties gesloopt wordt. Wij hebben gemeend om dit niet te doen. In geval van sloop op meerdere locaties, dient op al deze locaties alle landschap ontsierende bebouwing te worden gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit op alle locaties verbeterd hierdoor. Wij hebben gemeend om hiervoor niet een hogere sloopnorm te verlangen dan wanneer er op één slooplocatie gesloopt wordt. De behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst is wat ons betreft gelijk. Daarbij is de rood voor rood regeling van oorsprong bedoeld om met de verkoop van de nieuwe rood voor rood kavel de sloop van de ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf te bekostigen. Dit is nog steeds uitgangspunt en daarbij willen wij geen onderscheid maken in de sloopnorm voor het bouwen in de familiale sfeer of het bouwen voor derden.