

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Herziening Rood voor Rood-beleid

1- Notagegevens

Notanummer 2017-002222
Datum 21-12-2017
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

2- Bestuursorgaan

<input checked="" type="checkbox"/> B & W	23-01-2018
<input checked="" type="checkbox"/> Raad	21-02-2018
<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
College van B & W	
- Burgemeester	- Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-01-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	17-01-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	16-01-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	17-01-2018
wethouder RO	17-01-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-01-25

Bijlagen

Hoofdpijnen herziening en actualisering Rood voor Rood-beleid gemeente Deventer

B & W d.d.: 23-01-2018

Besloten wordt:

- 1 Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit "Herziening Rood voor Rood-beleid" vast te stellen;
- 2 Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit "Herziening Rood voor Rood-beleid" aan te bieden aan de raad;
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Leegstand op het platteland is een verschijnsel dat al langer te zien is. Om eigenaren te helpen bij het slopen van oude schuren, is in 2006 de Rood voor Rood-regeling in het leven geroepen. Van deze regeling is sindsdien regelmatig gebruik gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen als het fosfaatrechtenstelsel dat in 2018 in werking treedt, en het verbod op asbestdaken dat naar verwachting in 2024 in werking treedt, zijn echter aanleiding om meer dan in het verleden de sloop van voormalige agrarische bebouwing en het saneren van asbest te stimuleren. Hiertoe moet het Rood voor Rood-beleid worden herzien en geactualiseerd.

De raad wordt voorgesteld hoofdlijnen voor het herzien en actualiseren van het Rood voor Rood-beleid vast te stellen conform bijgaande notitie, met opdracht aan uw college om het beleid uit te werken. Dit uitgewerkte beleid moet met de bestaande documenten waarin het Rood voor Rood-beleid is neergelegd worden gebundeld in één nieuw document.

Beoogd resultaat

Een actueel en herzien Rood voor Rood-beleid, waarmee gereageerd wordt op lopende ontwikkelingen zoals het vrijkomen van agrarische bebouwing, en geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals het verbod op asbestdaken dat naar verwachting in 2024 in werking zal treden.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Argumenten voor en tegen

Ontwikkelingen

In 2006 is het Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer vastgesteld. In dit ontwikkelingskader is onder andere de Rood voor Rood-regeling opgenomen. In 2009 is de Rood voor Rood-regeling geëvalueerd en op een aantal punten aangepast. Eveneens in 2009 heeft de provincie alle ruimtelijke instrumenten voor het buitengebied, waaronder Rood voor Rood, samengebracht in één nieuw instrument, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In 2012 is het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat onder meer een regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

In 2018 treedt het fosfaatrechtenstelsel in werking. De beperkingen die dit met zich meebrengt, zal voor een aantal melkveehouders aanleiding zijn hun bedrijven te beëindigen.

In 2024 zal waarschijnlijk een landelijk verbod op asbestdaken in werking treden. Wageningen University & Research heeft becijferd dat van 2012 tot 2030 in Deventer 112.002 m² aan agrarische bebouwing in het buitengebied vrijkomt. Naar verwachting is een groot deel hiervan voorzien van asbestdaken.

Deze ontwikkelingen geven aanleiding het Rood voor Rood-beleid te herzien en zo het saneren van asbest en de sloop van leegstaande agrarische gebouwen te stimuleren.

Voorstel

Het Rood voor Rood-beleid wordt herzien en de diverse documenten waar het beleid nu in neergelegd is, worden samengevoegd. Het resulterende beleid zou een (gedeeltelijke) invulling moeten zijn van de mogelijkheden die de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt. Een dergelijk beleid dat door de provincie is goedgekeurd, heeft als voordeel dat over plannen die in het beleid passen, niet meer met de provincie overlegd hoeft te worden.

Voorgesteld wordt om het Rood voor Rood-beleid te herzien en actualiseren volgens de volgende hoofdlijnen:

- het instellen van een sloopbank, zodat gesloopte oppervlakten kunnen worden geregistreerd en later

kunnen worden aangewend bij de toepassing van regelingen waarbij gebouwen worden gesloopt als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft hierin hooguit een registrerende rol; het wordt aan de markt overgelaten om partijen samen te brengen en eventueel handel plaats te laten vinden. Dit is ook in lijn met de participatiegedachte, die een van de uitgangspunten is van de Omgevingswet;

- het onderzoeken van de mogelijkheden van een plattelandsfonds, waarin financiële bijdragen kunnen worden gestort als gevolg van ontwikkelingen waarvan de meerwaarde niet geheel in de ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd;
- het ongewijzigd laten van de VAB- en saneringsregelingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer";
- het vaststellen van een schuur voor schuur-regeling, waarmee uitbreiding van bebouwing kan worden gecompenseerd met de sloop van schuren elders;
- het toekennen van een grotere waarde aan sloopoppervlak met asbest bij toepassing van regelingen waarbij gebouwen worden gesloopt als investering in de ruimtelijke kwaliteit;
- bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling, de kosten van asbestsanering laten meetellen voor het beoordelen of er recht is op een tweede Rood voor Rood-woningbouw-kavel. Hierdoor wordt de financiële haalbaarheid van asbestsanering vergroot;
- het toestaan van woningen met een grotere inhoud dan 750 m³ en bijgebouwen met een grotere oppervlakte dan 100 m² in het buitengebied, mits met toepassing van de schuur voor schuur-regeling of de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit;
- het blijven hanteren van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) als algemeen vangnet voor initiatieven die niet anders geregeld kunnen worden, en voor buitencategorieën.

Ons college zal deze hoofdlijnen verder uitwerken en met de bestaande beleidsstukken, waaronder het Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer, samenvoegen. Hierdoor ontstaat er één actueel beleidsdocument voor Rood voor Rood, dat kenbaar is voor zowel de burger als de degenen binnen de gemeente die ermee werken.

Extern draagvlak (partners)

De hoofdlijnen voor de herziening van het Rood voor Rood beleid zijn geïnspireerd door ontwikkelingen in omliggende gemeenten en de dagelijkse praktijk van de toepassing van het huidige beleid. Bij de verdere uitwerking van de hoofdlijnen zal ons college afstemming hebben met provincie Overijssel en waar mogelijk aansluiting zoeken bij vergelijkbaar beleid van omliggende gemeenten.

Financiële consequenties

Het ambtelijk apparaat zal als gevolg van de voorgestelde wijzigingen slechts beperkt meer ingezet hoeven te worden. De benodigde inzet kan worden gedekt vanuit de lopende begroting.

De sloopbank wordt zo ingericht dat de gemeente bij de toepassing daarvan geen financiële risico's loopt, en overigens een minimale ambtelijke inzet hoeft te leveren.

Het instellen van een plattelandsfonds heeft financiële consequenties. Bij het uitwerken van de hoofdlijnen worden deze consequenties nader in beeld gebracht. Uitgangspunt van deze maatregel is dat de ontvangen gelden uitsluitend worden aangewend voor een omschreven doel, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De gelden in het fonds zijn afkomstig van marktpartijen die moeten investeren in de ruimtelijke kwaliteit, de gemeente Deventer zal zelf geen bijdrage doen.

Aanpak/uitvoering

De raad stelt de hoofdlijnen voor het herzien en actualiseren van het Rood voor Rood-beleid vast en geeft uw college de opdracht deze hoofdlijnen verder uit te werken en te bundelen met de bestaande documenten waarin het Rood voor Rood-beleid is neergelegd. Een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" is niet nodig.