

Evaluatiedocument
Concept

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Visie op de opgave	4
Erven in Beweging: tot nu toe.....	5
Sloopbank.....	5
Schuur voor Schuur.....	6
Rood voor Rood.....	8
Experimenten.....	10
Erven in Beweging: mogelijke aanvullingen	11
Participatie	13
Erven in Beweging: mogelijke aanvullingen n.a.v. participatie.....	13

Inleiding

De gemeenteraad heeft in december 2017 het beleidsdocument 'Erven in Beweging' vastgesteld. Met dit beleid is de Rood voor Rood regeling van 2008 en 2012 aangevuld en aangepast, met als doel de sloopopgave te verbinden met de ontwikkelbehoefte in het buitengebied van gemeente Raalte. De afgelopen drie jaar zijn verschillende ontwikkelingen in het buitengebied aan het nieuwe beleid getoetst, afgewezen of en zijn plannen tot stand gekomen. Vanuit het bestuur, de ambtelijke organisatie en initiatiefnemers bestaat de behoefte om het beleidsdocument 'Erven in Beweging' te evalueren.

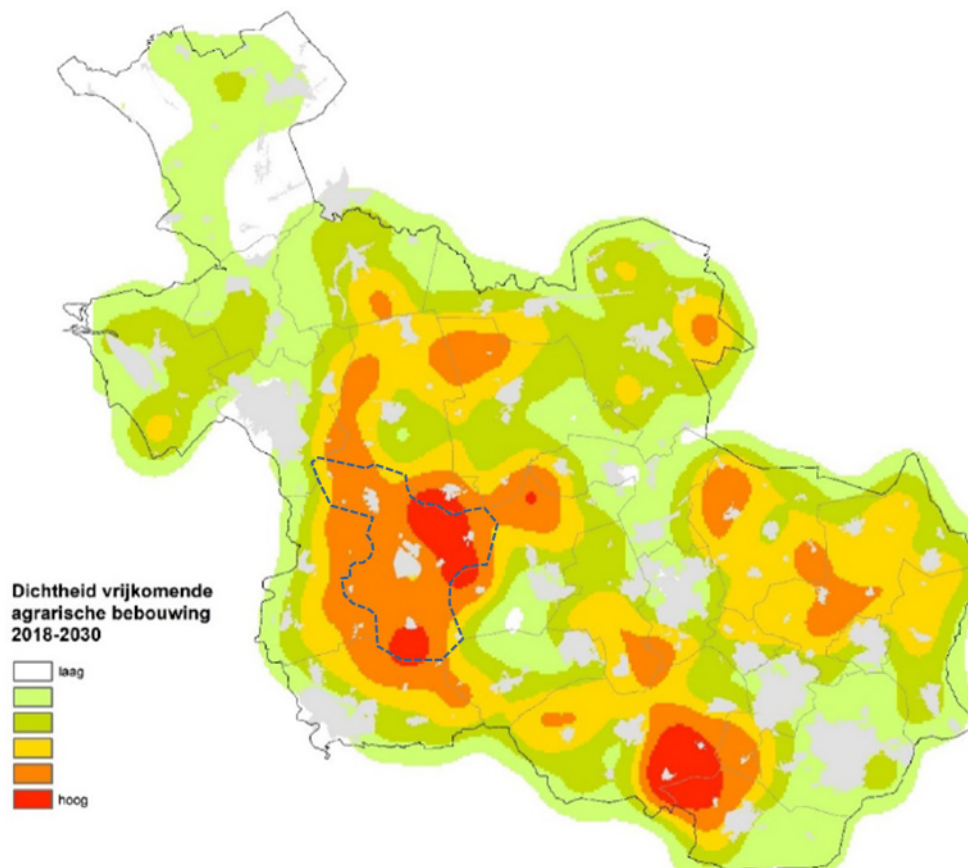
Sinds het beleidsdocument 'Erven in Beweging' is vastgesteld is, werkt de gemeente met een Sloopbank. Dit hulpmiddel verbindt de sloopwens met de ontwikkelwens. Ook is de Schuur voor Schuur regeling aan het beleid toegevoegd. Met de Schuur voor Schuur regeling is het in specifieke gevallen mogelijk om extra bijgebouwen te realiseren, voor bijvoorbeeld hobby- of bedrijfsmatige activiteiten. Naast deze twee nieuwe elementen, is de standaard Rood voor Rood regeling uitgebreid. Zo is een aantal voorwaarden komen te vervallen of aangepast.

Er is ervaring opgedaan, er zijn experimenten geweest en er is meerdere keren gewerkt met dezelfde regels in andere situaties. Inmiddels werkt de gemeente drie jaar met het beleidsdocument en zijn voldoende ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd of afgewezen, om het beleid te evalueren.

Visie op de opgave

Ten tijde van de vaststelling van het beleid was de prognose dat in 18 jaar tijd, van 2012-2030, ongeveer 300.000m² aan agrarische bebouwing in Raalte vrij zou komen, door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat, zijn verschillende instrumenten aan het beleidsdocument 'Erven in Beweging' toegevoegd. Het inzetten op sloop en juist deze instrumenten is van belang, de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied te versterken en ondermijning in leegstaande stallen te voorkomen. Anderzijds om het buitengebied levendig te houden, waarin gewoond en gewerkt kan worden.

De provincie Overijssel heeft door de WUR, Wageningen University & Research (voorheen Alterra), onderzoek laten doen naar de prognose vrijkomende agrarische bebouwing. Voor de periode 2018-2030 is de prognose dat er op de vrijkomende agrarische locaties landelijk 3,17 miljoen m² agrarische bebouwing vrijkomt. Daarvan is 2,49 miljoen m² enkel bedrijfsgebouwen (stallen/schuren).



Figuur 1 Dichtheid vrijkomend agrarisch vastgoed (exclusief glas) in 2018-2030 in landelijk gebied in Overijssel (Bron: BAG 2018, GIAB 2018 en 2016, bewerking WENR).

Volgens het onderzoek zijn in het buitengebied van Raalte 476 agrarische bedrijven. Dat zijn er 114 minder dan in 2012. 1 op de 5 agrarische bedrijven is dus tussen 2012-2018 al gestopt met de bedrijfsvoering. De prognose van 2018-2030 is dat nog eens 166 agrarische bedrijven in Raalte gaan verdwijnen, wat ongeveer 10% is van alle stoppende agrarische bedrijven in Overijssel. Dat betekent dat er tussen 2018-2030 nog eens 348.000m² aan agrarische gebouwen vrijkomen, meer dan 10% van het totaal in Overijssel. De prognose is dat Raalte een 'hotspot' is, waar een grote opgave aan vrijkomende agrarische bebouwing ligt. Uit de cijfers blijkt dat er onverminderd behoefte is aan regelingen, om deze transitie te begeleiden.

Erven in Beweging: tot nu toe

Sloopbank

De Wageningse Universiteit heeft onderzoek gedaan naar de vrijgekomen vierkante meters tussen 2012 en 2018. In Raalte zou dat ongeveer 90.000m² aan agrarische bedrijfsgebouwen zijn en 29.000m² aan (bedrijfs)woningen. De Sloopbank is een hulpmiddel om vraag (ontwikkelwensen met Schuur voor Schuur of Rood voor Rood regeling) en aanbod (leegstaande of landschapsontsierende bebouwing) met elkaar in contact te brengen.

In totaal is ongeveer 41.000m² aan sloopmeters in de Sloopbank geregistreerd, waarvan 14.310m² ook daadwerkelijk op de markt is aangeboden. Daarvan is bijna 12.000m² verkocht of gereserveerd. Dit zijn niet alle meters die voor ontwikkelingen hebben gezorgd. Er zijn ook ontwikkelingen buiten de Sloopbank om gerealiseerd, waarin de deal werd gemaakt zonder hulp van de Sloopbank. Dit zijn meters die wel door derden zijn gekocht, maar niet op 'de markt' zijn gekomen via de Sloopbank. De beoordeling of de te slopen vierkante meters voor de daadwerkelijke ontwikkeling ingezet kunnen worden zonder hulp van Sloopbank, waar de sloopm² vooraf gecontroleerd worden, gaat op dezelfde manier als wanneer de sloopm² via de Sloopbank worden verworven. Iedereen, met of zonder hulp van de Sloopbank, moet immers aan dezelfde voorwaarden voldoen.

Uit cijfers van de Sloopbank blijkt dat het hulpmiddel met name ingezet wordt voor de vierkante meters die anders niet ingezet kunnen worden, omdat het bijvoorbeeld niet genoeg is voor een ruimtelijke ontwikkeling (850m² Rood voor Rood op eigen erf of 1.000m² Rood voor Rood elders). De kleinere, incurante meters worden met name gevonden. Uit overdrachtsdocumenten blijkt dat gemiddeld 370m² per overdracht wordt verhandeld.

De Sloopbank had, naast het verbinden van vraag en aanbod, als doel om sloop eerder op gang te blijven door inzet van sloopm² nog 5 jaar na sloop van de gebouwen in te kunnen zetten. In de praktijk blijkt dit weinig te gebeuren. Eigenaren zoeken over het algemeen zekerheid van afzet van hun sloopm² voordat zij tot sloop overgaan. De 'zekerheid' om 5 jaar lang m² in te kunnen zetten is kennelijk onvoldoende of het ontbreekt eigenaren aan financiële middelen om voortijdig te slopen.

Enkele voorwaarden in de Sloopbank vragen om bijgeschaafd te worden. Het gaat om:

- Inhoudelijke regels zoals de voorwaarde dat max 250m² aan bijgebouwen gehandhaafd mag blijven. Het is duidelijker als dergelijke inhoudelijke regels uitsluitend in de Schuur voor Schuur en Rood voor Rood regelingen staan. De sloopbank is dan uitsluitend een 'parkeerplek' van m². Toets aan inhoudelijke regels (zoals minimaal te slopen oppervlak etc.) vindt dan plaats bij inzet van de sloopm².
- De voorwaarde dat 6 maanden voor en na sloop geregistreerd kan worden. Als niet gesloopt wordt, kan eenvoudig opnieuw worden geregistreerd, waardoor deze regel nutteloos is gebleken.

De overige m²'s die niet aan derden zijn aangeboden, maar wel geregistreerd staan in de Sloopbank, zijn sloopmeters waarvan de eigenaren nog niet weten wat ze er mee willen doen. Die meters staan 'geparkeerd', om de ruimtelijke ontwikkeling zorgvuldig vorm te kunnen geven en de meters via deze registratie veilig te stellen, zodat deze alvast op eigen kosten en risico gesloopt kunnen worden en eventueel later ingebracht kunnen worden in een ruimtelijke ontwikkeling.

De vierkante meters die ingezet worden in de basis Rood voor Rood regeling (minimaal 850m² slopen en compensatiewoning bouwen op slooplocatie) worden niet in de Sloopbank opgenomen, omdat de slooplocatie gelijk is aan de bouwlocatie en de m²'s niet verhandeld worden.

Conclusie

Een voorzichtige conclusie zou kunnen zijn dat de Sloopbank goed werkt voor incurante meters en om ruimtelijke ontwikkelingen verder te helpen die relatief weinig sloopmeters nodig hebben (gemiddeld 370m²). Daarnaast is het door de krapte op de woningmarkt aantrekkelijk om nu op de slooplocatie zelf te bouwen, omdat een kavel of woning verkopen meer geld oplevert dan het 'woonrecht' te verhandelen via de Sloopbank. In drie jaar Erven in Beweging zijn ongeveer hetzelfde aantal plannen met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, als in zes jaar Rood voor Rood beleid.

Schuur voor Schuur

De Schuur voor Schuur regeling is eind 2017 als instrument toegevoegd, om extra bijgebouwen te realiseren, voor bijvoorbeeld hobby- of bedrijfsmatige activiteiten. Zo werd het bijvoorbeeld mogelijk voor Top Fit Salland, om hun outdoor bootcamp sportbedrijf uit te breiden. Door 425m² aan landschapontsierende bebouwing te slopen, werd het mogelijk om de sportfaciliteiten met 230m² uit te breiden.

Een ander voorbeeld is het diervoederbedrijf Fakkert B.V. aan de Zwolseweg 87. Dit bedrijf is de afgelopen jaren gegroeid en had behoefte aan een overdekte opslagplaats voor stukgoederen. Voor het bouwplan van 540m² werd 1026m² aan landschapontsierende bijgebouwen met asbestdakplaten op een ander perceel gesloopt. Op deze manier kon een bedrijf in het buitengebied zich toch naar wens ontwikkelen.

Aan de Hondemotsweg 30 is door gebruik te maken van de Schuur voor Schuur regeling een illegaal gebouwde schuur gelegaliseerd. Sloopmeters kunnen ingezet worden om de bouw van een schuur te legaliseren. Voorwaarde hiervoor is dat de kwaliteit van het totale erf fors verbeterd. Dezelfde toets als voor nieuw te bouwen schuren vindt plaats. Voor de legalisatie van de schuur is minstens 246m² benodigd. Daarnaast zullen alle landschapontsierende bijbehorende bouwwerken op eigen terrein worden gesloopt en asbestdaken worden verwijderd.

Wanneer een overtreding wordt geconstateerd moet het tot handhaving bevoegde bestuursorgaan nagaan of de overtreding niet alsnog kan worden gelegaliseerd (het legalisatieonderzoek). Wanneer sprake is van 'concreet zicht op legalisatie' kan van handhavend optreden worden afgezien. Met de Schuur voor Schuur regeling is mogelijk om meer bijgebouwen dan conform bestemmingsplan toe te staan, dus te mogen bouwen en gebruiken. Wanneer in planvorming geconstateerd wordt dat illegale bebouwing op een perceel staat, moet deze bebouwing verdwijnen¹ wanneer dit bijvoorbeeld ruimtelijk niet akkoord is. Een toetsingsvraag daarbij is: kan worden meegewerkt met een nieuw te bouwen schuur van dezelfde omvang op dezelfde locatie op het erf, ja of nee?

Als de illegaal gebouwde schuur aan de voorwaarden van de Schuur voor Schuur regeling voldoet, is door middel van 'zicht op legalisatie' mogelijk om dit conform deze regeling te legaliseren. Net als een nieuwbouwschuur op dezelfde locatie onder dezelfde voorwaarden. Er wordt in beide gevallen een ruimtelijke afweging gemaakt, de hoeveelheid m² sloopcompensatie is gelijk en het ruimtelijke resultaat is hetzelfde. De illegaal gebouwde schuur staat op het erf, maar er is ook na legalisatie nog geen vergunning voor verleend. Daarom moet ook na het doorlopen van het bestemmingsplan een vergunning aangevraagd worden voor de bouw van deze schuur. Ook dan vindt dezelfde toetsing plaats als voor een nieuw te bouwen schuur.

Twee mooie voorbeelden ontwikkelingen die door middel van de Schuur voor Schuur regeling tot stand zijn gekomen. Onderstaande tabel laat zien op welke locaties van deze nieuwe regeling gebruik is gemaakt. In veel gevallen wordt meer gesloopt dan nodig is omdat het aanbod vrijwel nooit precies aansluit op de vraag.

Voorbeelden gerealiseerde Schuur voor Schuur plannen met 'Erven in Beweging'

Locatie	Aantal m² bijbouwen	Minimaal aantal m² benodigd	Aantal m² aangekocht
Blikweg 2	230	360	425
Zwolseweg 87	540	1020	1026
Heetenseweg 3	23 en 211m ³ woninginhoud	870	959
Hondemotsweg 30	173	246	290
Herenbrinksweg 3b	50	50	90
Van der Capellenweg 21	50	50	50
Nieuwe Lemelerveldseweg 11	277	358	358

¹ Als illegale bebouwing wordt gesloopt, tellen die m² niet mee als sloopcompensatie. Op die manier wordt een eigenaar van illegale bebouwing niet beloond.

Totaal	1.804	2.954	3.198
--------	-------	-------	-------

Conclusie

Sinds Erven in Beweging is geïntroduceerd, zijn er zeven Schuur voor Schuur plannen vergund of mogelijk gemaakt via een bestemmingsplanprocedure. De nettowinst in het buitengebied wat bereikt is met de Schuur voor Schuur regeling is 1.644m². Er is dus 1.644m² meer gesloopt, dan terug is ontwikkeld. Kleine kanttekening dat er een woning is uitgebreid met 211m³ en daar in de berekening vierkante meters voor gesloopt zijn. De Schuur voor Schuur regeling lijkt tot nu toe rendabel voor relatief kleine ontwikkelingen van bedrijvigheid in het buitengebied. De ontwikkeling aan de Zwolseweg 87 is vergeleken met de rest een uitschieter naar boven in ontwikkeling en aankoop van het aantal m².

Rood voor Rood

De belangrijkste aanpassingen in de eerste versie Erven in Beweging bij Rood voor Rood ontwikkelingen is geweest dat woning niet meer op de slooplocatie teruggebouwd hoeft te worden. De woning moet dan echter wel aansluiten op bestaande bebouwing of op een bestaand erf gebouwd worden. De gedachte hierbij was dat de regeling aantrekkelijker zou worden en Rood voor Rood woningen gebouwd zouden worden op plekken waar ze meer gewenst zijn dan op de slooplocatie.

Dit stukje maatwerk heeft veel discussie opgeleverd. Waar kan een Rood voor Rood woning wel en waar kan een Rood voor Rood woning niet gerealiseerd worden? Hoe wegen we belangen van omwonenden mee? Dat zijn ruimtelijke afwegingen die op maat gemaakt worden. Ieder erf en ruimtelijke situatie is immers anders.



Figuur 2 Pleegsterdijk 27, voorbeeld van een woning niet op locatie terugbouwen.

Voorbeelden Rood voor Rood locaties elders dan op de slooplocatie (min. 1000m² sloop)

Goedgekeurd	Afgewezen
Pleegsterdijk 27	Schoolbosweg 1
Raarhoeksweg 49a (Flierefluiter)	Wijheseweg, meerdere locaties
Zwolseweg tussen 82 en 84 (in een dorp)	Wissinkweg 27
Schoonhetenseweg 4-6	Ten Haveweg, meerdere locaties
Plan 'Oost-Raan'	Stobbenbroekerweg 7
	Butzelaarstraat 63
	Raamsweg 33
	Schoonhetenseweg 14
	Brinkweg nabij nr. 80
	Paalweg 28
	Bendijksweg, meerdere locaties

Dit is een overzicht van verschillende locaties waar verzoeken voor binnen zijn gekomen, om met 1.000m² van elders, een Rood voor Rood woning te bouwen. Locaties waarop de slooplocatie wordt gebouwd, zijn buiten beschouwing gelaten. Deze plannen zijn uitgevoerd of hebben een positief principebesluit ontvangen van het college. Plannen in voorbereiding, zonder officieel besluit van het college, zijn niet meegenomen in het overzicht.

Duidelijk is dat het ingewikkeld is om een locatie te vinden die ruimtelijk geschikt zijn. We zien wel twee veelvoorkomende issues:

1. Locaties aan dorpsranden leveren veel discussie op. Vaak zijn dorpsranden al goed afgerond en doet een extra woning afbreuk daaraan. Bij dorpsranden is soms het belang van derden in het geding, die geen profijt hebben van de sloop doordat die op andere locaties plaatsvindt.
2. Locaties in het buitengebied vallen vaak af omdat niet wordt aangesloten op een lint of een locatie geen onderdeel is van een bestaand erf. Daarbij zien we nog de subdiscussie: moet een woning echt op een bestaand erf of mag het ook aansluitend op een erf.

In een themasessie met het college van burgemeester en wethouders is uitvoerig gesproken over potentiële landingslocaties en de discussies daarover. Daaruit is gebleken dat de vier opties die geboden worden als bespreekbaar, niet hoeven te wijzigen. Een ruimtelijke afweging op elk erf is immers altijd anders. De vier opties bieden voldoende ruimte om de mogelijkheden te verkennen. Locaties worden zorgvuldig afgewogen.

Voorbeelden Rood voor Rood met behulp van 'Erven in Beweging'

Een andere categorie in de Rood voor Rood ontwikkelingen is het terugbouwen van de woning op slooplocatie, waar niet voldoende bebouwing stond om in aanmerking te komen voor het bouwen van een woning (850m²). Op deze locaties wordt wel voldaan aan de ondergrens van 150m² te slopen bebouwing, waardoor het. De rest is aangevuld met sloopm² uit de Sloopbank.

Goedgekeurd	Aantal m² extra nodig	Aantal m² aangekocht
Reuvelsweg 5	263	290
Heuvelweg 11	101	194
Ten Haveweg 14	500	524

Andere woningtypen met Rood voor Rood

Met deze regel is het bijvoorbeeld mogelijk om een bedrijfswoning bij een (agraris) bedrijf in het buitengebied gebied te realiseren. Ter compensatie wordt 1.000m² aan sloopm² gevraagd. De Stobbenbroekerweg 2a en de Raarhoeksweg 49(a) zijn hier voorbeelden van. De regel is echter breder. Andere woningtypen kunnen ook gebouwd worden. Denk bijvoorbeeld aan woonvormen met meerdere generaties op één erf, knoopen of kleinere wooneenheden in één gebouw. Hier is wel over gesproken met initiatiefnemers, maar heeft niet geleid tot een concreet initiatief.

Stobbenbroekerweg 2a

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen, is een bedrijfswoning op deze locatie in principe niet toegestaan, omdat niet aangetoond kan worden dat het noodzakelijk is om bij het bedrijf te wonen. Via een principeverzoek heeft het college een positief principebesluit genomen voor medewerking aan de realisering van een bedrijfswoning op deze locatie. Daarvoor is 1.000m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem. Deze ontwikkeling, het toevoegen van een bedrijfswoning, past niet volledig in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied, maar wel binnen de beleidsnota Erven in Beweging.

Experimenten

Spekhoekweg 6-8

In 2019 is aan de Spekhoekweg 6-8 een herziening van het bestemmingplan doorlopen. Aan de Spekhoekweg 6-8 stond een boerderij, welke gesplitst was in twee woningen. In het bestemmingsplan waren dan ook twee woningen, aaneengebouwd, bestemd. Dat betekent dat er twee woningen van beide 750m³ aaneengebouwd mogelijk zijn. Dat zou kunnen met tussenlid, of eventueel zelfs als één groot pand van 1500m³.

De wens van beide eigenaren was om van de twee aaneengebouwde woningen, twee vrijstaande woningen te maken van 750m³. Als compensatie hebben de initiatiefnemers 555m² uit de Sloopbank aangekocht. Het aantal woningen bleef dus gelijk, maar deze werden 'uit elkaar getrokken' in twee vrijstaande woningen. Ruimtelijk gezien heeft dit meer impact dan twee aangebouwde woningen en is een sloopcompensatie op zijn plaats.

Plan Marissink

In de beleidsnota Erven in beweging staat in hoofdstuk 3.5 dat we gaan onderzoeken of er belangstelling is om Rood voor Rood woningen in één van de dorpen terug te bouwen en of dit ook financieel haalbaar te maken is. Uit dit onderzoek is gebleken dat het ontwikkelen van rood voor rood woningen tot nu toe alleen financieel haalbaar zou kunnen zijn, op gronden waar nog geen woonbestemming op ligt en die een agrarische boekwaarde heeft. Anders is er immers geen waardestijging door bestemmingswijziging en daarmee geen basis om sloopkosten te financieren. Zogenaamde 'warme grond' lijkt op dit moment nog niet aantrekkelijk. Locatie Marissink voldoet aan deze voorwaarden. Door een cluster Rood voor Rood woningen mee te ontwerpen ontstaat een situatie die stedenbouwkundig passend is. Mocht er onverhoopt toch geen belangstelling zijn, dan is het ontwerp dusdanig dat dit cluster achterwege kan blijven, zonder afbreuk aan de rest van het plan te doen. Uiteindelijk is dit een experiment waarbij we moeten afwachten in hoeverre er belangstelling is. Op dit moment (september 2020) hebben zich twee belangstellenden, die elders in het buitengebied meer dan 1000m² willen slopen, gemeld. Deze geïnteresseerden willen niet op de slooplocatie terugbouwen en komen dus in aanmerking voor een van deze kavels.

Zwolsestraat 82/84

In Erven in Beweging is aangegeven dat we gaan onderzoeken of er op locaties aan de rand van het dorp geschikte landingsplekken zijn, om Rood voor Rood woningen terug te bouwen in plaats van terug te bouwen in het buitengebied. Daarvoor zijn verschillende verzoeken in gediend, waaronder de locatie aan de Zwolsestraat 82/84. Dit plan wordt verder uitgewerkt door de initiatiefnemer.



Figuur 3 Inrichtingsschets landingsplekken tussen twee bestaande woningen aan de Zwolsestraat 82/84.

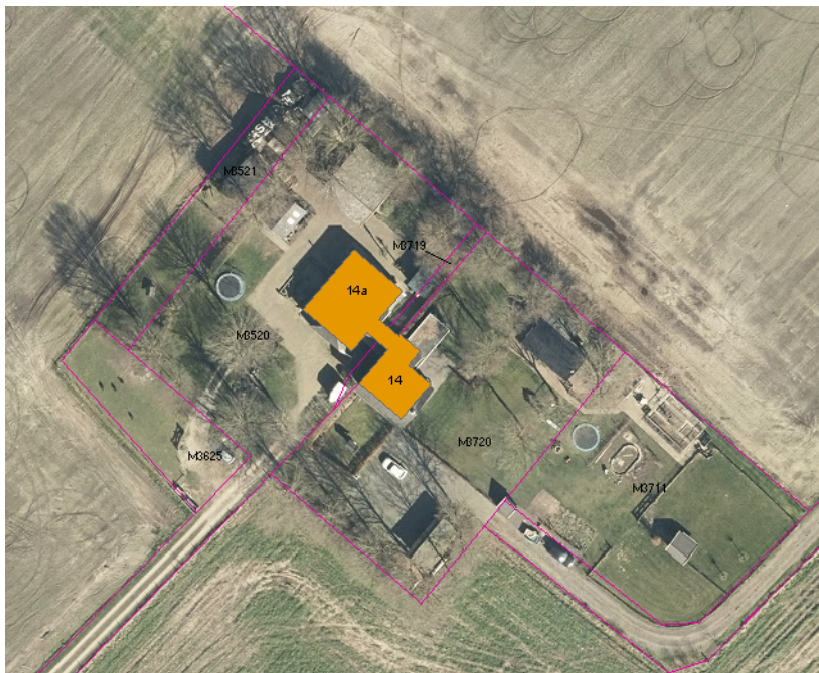
Erven in Beweging: mogelijke aanvullingen

Zoals eerder aangegeven is de prognose van 2018-2030 dat nog eens 166 agrarische bedrijven in Raalte gaan verdwijnen. Dat betekent dat er tussen 2018-2030 nog eens 348.000m² aan agrarische gebouwen vrijkomen in de gemeente Raalte. Een deel daarvan zou herbestemd kunnen worden, met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Denk bijvoorbeeld aan plattelandskamers, ander soort bedrijvigheid tot en met categorie 2, zorgboerderijen of caravanstallingen. Deze vervolgfuncties zorgen ervoor dat niet alle sloop weer ingezet wordt voor woningbouw in het buitengebied. De Schuur voor Schuur draagt hieraan bij, om de meer ontwikkeling toe te staan, tegenover meer sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Aan de cijfers is te zien dat het om een enorme opgave gaat. De huidige regelingen dragen bij aan het slopen van die opgave. De opties in Erven in Beweging bieden veel ruimte voor maatwerk, maar de vraag in de markt veranderd snel. Daarom worden in deze paragraaf een aantal toevoegingen aan het beleid voorgesteld.

Legalisatie en vrijstaand bouwen van twee aaneengebouwde woningen

Er zijn meer situaties denkbaar waar de lijn van de Spekhoekweg 6-8 (zie paragraaf Experimenten) toegepast kan worden. De vraag is of we hier een algemene lijn van willen maken en welke sloopcompensatie daar tegenover zou moeten staan. We kunnen in lijn van de Spekhoekweg 6-8 doorredeneren om de tweede woning, die er feitelijk al is, positief te bestemmen.



In het buitengebied van de gemeente Raalte zijn in het verleden boerderijen of woningen gesplitst in twee woningen, zonder dat daar planologisch medewerking aan is verleend. Er zijn vaak twee huisnummers aanwezig, de woningen zijn apart van elkaar aangesloten op het riool en beide adressen betalen belasting. Het niet planologisch regelen van de splitsing heeft gevolgen voor bijvoorbeeld het vergunningvrij bouwen of het aantal maximum vierkante meters aan bijgebouwen op het perceel. Woningeigenaren lopen dan tegen problemen aan.

Figuur 4 Stobbenbroekerweg 14 en 14a, feitelijk twee woningen (WOZ, afval, riolering etc. gescheiden), in het bestemmingsplan is maar één woning bestemd.

Door in dit soort gevallen, voor het legaliseren in bestemmingsplan van de tweede woning (die er feitelijk al is), 500m² aan sloopcompensatie te vragen, kunnen we de tweede woning 'aaneengebouwd' op het perceel officieel bestemmen. Daarbij kan gekeken worden of het wenselijk is om aanvullende regels op te stellen. Bijvoorbeeld dat de tweede woning binnen het bestaande casco gerealiseerd wordt. Dat houdt in dat er aan de buitenkant geen bebouwing toegevoegd wordt, behalve de vergunningsvrije bouw mogelijkheden en de standaard 150m² aan bijgebouwen.

Mocht het verzoek komen om van de twee aaneengebouwde woningen, twee vrijstaande woningen te maken. Kunnen we, conform de lijn van de Spekhoekweg 6-8, w  er minimaal 500m² sloopcompensatie vragen. Zo staat in theorie in twee stappen voor dezelfde sloopcompensatie als Rood voor Rood (1.000m²) een nieuwe vrijstaande woning op het erf.



Figuur 5 Mogelijkheid van het bouwen van 2-aaneengebouwde woningen (2x 750m³)



Figuur 6 Van 2-aaneengebouwde woningen, twee vrijstaande woningen maken (Spekhoekweg 6-8)

Samengevat bestaat de nieuwe beleidslijn uit twee mogelijkheden:

- Feitelijke, niet bestemde, binnen casco bestaande (in)woonsituaties positief bestemmen, met de aanduiding 2-aaneengebouwd, met als sloopcompensatie minimaal 500m².
- Van 2-aaneengebouwde bestemde woningen, twee vrijstaande woningen maken (Spekhoekweg 6-8) met een sloopcompensatie van minimaal 500m².

Wanneer de wens bestaat om beide stappen te doorlopen, komt er, visueel, ruimtelijk, fysiek gezien, 1 nieuwe vrijstaande woning, met een sloopcompensatie van minimaal 1.000m².

Nieuw provinciaal beleid

Tot op heden was het niet mogelijk om solitaire recreatiewoningen om te zetten naar een woonbestemming. Solitaire recreatiewoningen zijn vrijstaande recreatiewoningen, niet gelegen op een recreatiepark. Dit werd altijd door het beleid van de provincie tegengehouden. Sinds kort heeft de provincie haar ruimtelijk beleid vernieuwd, met daarin een optie om solitaire recreatiewoningen, zoals bijvoorbeeld de woningen in het gebied de Stoevinghe, door middel van een tegenprestatie om te zetten naar een woonbestemming. De tegenprestatie om dit te doen, moet in balans zijn met het toevoegen van een woning in het buitengebied. De KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is hierbij de handreiking vanuit de provincie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het compenseren met het slopen van landschapontsierende vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied van gemeente Raalte.

Als gemeente hebben we de mogelijkheid van het omzetten van (solitaire) recreatiewoningen naar een woonbestemming (nog) niet opgenomen in ons beleid. Nu de provincie een opening biedt, kunnen we ervoor kiezen om hier eventueel bij aan te sluiten. Tot op heden hebben we dat nog niet gedaan met een experiment, omdat hier de principiële vraag aan vooraf gaat of en in welke situaties wij omzetten naar een woonbestemming wenselijk vinden.

We kunnen in deze gevallen in dezelfde lijn redeneren als de eerste stap in het legaliseren van feitelijk bestaande woningen:

- Feitelijke, bestaande solitaire recreatiewoningen binnen de bestemming recreatie, wijzigen naar een (permanente) woonbestemming, met als sloopcompensatie 750m².

In dit geval gaat het om kleine solitaire vakantiewoningen. Bijpassende voorwaarden kunnen zijn dat ook deze gevallen binnen het bestaande casco gelegaliseerd kunnen worden.

Erven in Beweging: kleine aanpassingen

Bij deze evaluatie beperken we ons tot de ervaringen en vragen die om een bestuurlijke afweging vragen. Kleine aanpassingen die met name praktisch van aard zijn, voeren we direct door in het beleidsdocument en voorzien we in dat document van een korte toelichting. Aandachtspunt hierbij is dat bij eerder genomen principebesluiten van toepassing blijven op basis van het beleid dat op dat moment van kracht was.

Participatie

Op 27 mei 2021 is de eerste versie van de evaluatie Erven in Beweging besproken in een Rond de Tafel sessie met de gemeenteraad. Tijdens deze sessie kwam nadrukkelijk naar voren dat de gemeenteraad graag de voorgestelde veranderingen voorlegt aan de ketenpartners van de gemeente die een belang hebben bij het beleidsdocument en dus bij de evaluatie. Om aan die wens te voldoen is de evaluatie aan 12 verschillende partners, bestaande uit organisaties, overheden en lokale adviseurs voorgelegd.

Vanuit de organisaties werd positief gereageerd op de voorgestelde wijzigingen. De LTO kon geen negatieve vinden in de voorgestelde aanpassingen. De gebiedscoördinator vindt bij het omzetten van een solitaire recreatiewoning de waardestijging groter dan bij het positief bestemmen van een feitelijke tweede woning. Vandaar dat de gebiedscoördinator vindt dat 750m² sloopcompensatie die omzetting meer rechtvaardigt dan de voorgestelde 500m².

De provincie Overijssel heeft als enige overheidsorgaan op de evaluatie gereageerd. In oktober is op ambtelijk niveau hierover overleg geweest. De provincie is positief over de voorgestelde wijzigingen en was content om te zien dat het omzetten van recreatiewoningen ook gekoppeld worden aan de lokale KGO-opgave van de gemeente Raalte.

Vanuit de lokale adviseurs, die initiatiefnemers bijstaan in gesprekken met de gemeente, vinden de voorgestelde wijzigingen een mooie aanvulling op het beleid. Er zijn wel met name aan de ontwikkelkant een aantal verzoeken. Er mist concreet beleid op het kleiner bouwen van woningen of meerdere woningen onder één kap in het buitengebied. Ook het splitsen van m² en het halen van m² uit andere gemeenten wordt genoemd als mogelijke aanvullingen. Daarnaast is bij de lokale adviseurs een grote zorg over het tekort aan sloopmeters in de gemeente Raalte.

Conclusie

Door het ophalen van feedback bij de ketenpartners is duidelijk geworden dat de voorgestelde wijzigingen in principe goed zijn om sloop van landschapontsierende bebouwing te bevorderen. Met name vanuit de ontwikkelhoek zijn nog extra opties voor verruiming aangeboden. Een deel van de verzoeken vanuit de markt voor het oprekken van de regels gaan voorbij aan een aantal basisregels van Rood voor Rood en bevorderen niet zo zeer het oplossen van de sloopopgave, maar stimuleren meer de ontwikkelingskant. Een van de verzoeken is om sloopmeters tussen gemeenten uit te wisselen, om op die manier de klant en de markt breder te kunnen bedienen.

Erven in Beweging: mogelijke aanvullingen n.a.v. participatie

Dat er een enorme opgave is, blijkt uit de cijfers. In de praktijk is dit nog niet direct zichtbaar. De huidige regelingen en voorgestelde aanpassingen dragen bij aan het slopen van die opgave. De opties in Erven in Beweging bieden veel ruimte voor maatwerk, maar de vraag in de markt verandert snel. Dat geluid hebben we ook van lokale adviseurs gekregen.

Uitwisselen van sloopmeters

Binnen DOWR verband is het Rood voor Rood beleid vergelijkbaar. Tot op heden was het in beginsel niet mogelijk om sloopmeters tussen gemeenten uit te wisselen. Gemeente Deventer heeft in hun beleid een verhouding van 70/30%. Dus: 70% uit eigen gemeente, aangevuld met 30% uit een andere gemeente in de provincie Overijssel.

Gezien de grootte van de opgave in Raalte ligt het accepteren van sloopmeters uit andere gemeenten, niet per definitie voor de hand. Echter houdt sloopopgave niet op bij de gemeentegrens. Het voorstel is dan ook om binnen de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte het uitwisselen van sloopmeters toe te staan, met een verhouding van 70% uit eigen gemeente en maximaal 30% uit gemeente Deventer of Olst-Wijhe. Op die manier kunnen we sloopprojecten binnen de gemeente bevorderen. De verhouding 70-30 is goed te onderbouwen. Op deze manier wordt altijd meer gesloopt in Raalte, dan elders. De ruimtelijke kwaliteitswinst in de eigen gemeente is met deze verhouding goed te verantwoorden.