

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 19805-2024

Medewerker	:	Marchien Hoffer
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	28 mei 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Hans Olthof

BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Handreiking KGO
AFSTEMMING MET <input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie
<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
ONDERWERP Handreiking KGO

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de handreiking KGO gemeente Olst-Wijhe;
2. De raad te informeren door de handreiking te plaatsen op de lijst ingekomen stukken.

SAMENVATTING

De handreiking KGO van de gemeente Olst-Wijhe geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers en adviseurs over wat er wel en niet kan bij het realiseren van een KGO-initiatief. De handreiking zorgt er voor dat inwoners, adviseurs en medewerkers van de gemeente vanuit een gezamenlijk uitgangspunt werken en er dus minder ruis is in het proces van het realiseren van een initiatief. De handreiking biedt meerdere opties om het erf te herontwikkelen na het slopen van landschapsontsierende bebouwing (meestal niet gebruikte schuren). Hiermee stimuleren we ook andere ontwikkelingen dan alleen wonen in het buitengebied. Op deze manier werken we toe naar een vitaler platteland, waar ook werken en andere vormen van wonen mogelijk zijn. De handreiking is een tijdelijk instrument. In afwachting van de omgevingsvisies van de gemeente en de provincie en de handreiking schuifruimte VAB van de provincie, gebruiken we nu deze handreiking. De noodzaak om een tijdelijk instrument beschikbaar te stellen komt voort uit de vele ontwikkelingen die nu in het landelijk gebied plaats vinden en waarvoor op korte termijn duidelijkheid nodig is. Eind 2024 zullen de omgevingsvisies en de handreiking schuifruimte VAB beschikbaar zijn. Op basis van de uitgangspunten en mogelijkheden van deze documenten stellen we definitief KGO-beleid op. Dit beleid zal, volgens de gedachten van de omgevingswet, integraal worden opgesteld.

AANLEIDING

De afgelopen jaren was bij het beoordelen van ontwikkelingen in het landelijk gebied het Werkboek KGO van de provincie Overijssel de leidraad. Doordat het landelijk gebied volop in ontwikkeling is, (met name transitie van de landbouw), komen er andere vragen dan voorheen binnen over KGO. Denk hierbij aan stoppende boeren, boeren die meedoen aan één van de landelijke (stoppers)regelingen. Op deze vragen geeft het Werkboek KGO van de provincie niet altijd een goed antwoord. Het ruime kader van de provincie blijkt ook voor andere ontwikkelingen onvoldoende duidelijkheid te geven over wat er wel en niet mag. Dit zorgt ervoor dat er onduidelijkheid ontstaat over wat er wel en niet mag als een boerenbedrijf stopt en het erf om wil vormen. Het oplossen van deze onduidelijkheid kost intern veel tijd en kan leiden tot wrevel bij initiatiefnemers en externe adviseurs. Met het opstellen van deze gemeentelijke handreiking geven we adviseurs en initiatiefnemers aan de voorkant meer inzicht in wat er wel en niet kan en mag als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Omdat veel boeren op korte termijn moeten beslissen of ze wel of niet meedoen aan de landelijke regelingen, is deze handreiking op korte termijn nodig.

Een andere aanleiding om op korte termijn een handreiking op te stellen, is de motie van de gemeenteraad waarin wordt gevraagd om woningsplitsing makkelijker te maken en zo in een behoefte te voorzien. In deze handreiking worden mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied beschreven.

BEOOGD RESULTAAT

- Aan de voorkant meer duidelijkheid geven aan initiatiefnemers en externe adviseurs bij ontwikkeling van hun erf
 - Minder tijdsinvestering voor interne medewerkers (casemanagers, beleidsmedewerkers landelijk gebied, vergunningverleners) bij het begeleiden van initiatieven
 - Ervaring opdoen met het werken met een duidelijker kader voor KGO-initiatieven binnen onze gemeente. Deze ervaringen nemen we mee in een definitief beleidskader dat integraal zal worden opgesteld na het vaststellen/beschikbaar komen van de volgende documenten:
 - o Omgevingsvisie Olst-Wijhe
 - o Omgevingsvisie provincie Overijssel
 - o Handreiking schuifruimte VAB (vrijkomende agrarische bebouwing)
- Verwachting is dat deze documenten uiterlijk eind 2024 beschikbaar zijn.

KADER

Juridische en beleidsmatige kaders zijn:

- Werkboek KGO Provincie
- Provinciale omgevingsverordening
- Omgevingsplan Olst-Wijhe (voorheen bekend als bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe)
- Motie woningsplitsing gemeenteraad Olst-Wijhe
- Bestuurlijke focus op wonen

De inhoud van de handreiking KGO is een concretisering van het Werkboek KGO van de provincie. Het valt binnen de kaders van de provinciale omgevingsverordening en het omgevingsplan Olst-Wijhe. Met het vaststellen van de handreiking KGO wordt deels voldaan aan de motie woningsplitsing van de gemeenteraad.

ARGUMENTEN VOOR HET VASTSTELLEN VAN DE HANDREIKING

- De handreiking geeft duidelijkheid over wat we wel en niet toestaan in ruil voor het slopen van schuren en bij woningsplitsing in het buitengebied. Hiermee verminderen we onduidelijkheid voor mogelijke initiatiefnemers.
- Door het in gebruik nemen van de handreiking verwachten we een vermindering van de werkdruk bij collega's
- De handreiking geeft concrete opties voor het ontwikkelen van iets anders dan een vrijstaande woning in ruil voor het slopen van schuren. Hiermee wordt toegewerkt naar een sociaal-economisch vitaler en leefbaarder platteland (niet alleen wonen, maar ook werken wordt gestimuleerd) en is er de mogelijkheid voor meer differentiatie van woningen in het buitengebied. Deze differentiatie naar meer mogelijkheden voor middel dure woningen sluit ook aan bij de Regionale Woondeal West-Overijssel. De provincie heeft bevestigd dat alleen (dure) vrijstaande woningen als effect met zich meebrengen dat er naar rato in de kernen een nog groter aandeel betaalbare en goedkopere woningbouw gerealiseerd moet worden.

ARGUMENT TEGEN

- De handreiking is een tijdelijk instrument. Voor uitleg zie kopje 'RISICO'S'

RISICO'S

In de handreiking omschrijven we voor een groot deel de werkwijze zoals we die nu al toepassen bij het begeleiden van KGO-initiatieven. We breiden daarnaast de mogelijkheden voor het realiseren van andere ontwikkelingen uit en voegen de mogelijkheid van woningsplitsing toe. Dit zijn allemaal ontwikkelingen die we ook op de lange termijn (bij het vaststellen van een definitief, integraal beleidskader) willen behouden. De omgevingsvisie van de gemeente Olst-Wijhe en de provincie en de handreiking schuifruimte VAB, die allen in ontwikkeling zijn, kunnen ervoor zorgen dat de inzichten over welke ontwikkeling op welke plek plaats kan en mag vinden, veranderen. Denk bijvoorbeeld aan een gebiedsgerichte indeling van de gemeente waarin in het ene gebied meer ruimte is voor landbouw en in een ander gebied meer ruimte voor wonen (omgevingsvisie). Een andere mogelijkheid is een uitbreiding van de mogelijkheid woningbouw aan kernranden te realiseren in plaats van op erven (schuifruimte VAB). Hiermee is er een risico dat de uitgangspunten in de handreiking aangescherpt worden. Omdat er voor het goed begeleiden van KGO-initiatieven op korte termijn duidelijke kaders nodig zijn, hebben we er toch voor gekozen dit risico te nemen en een handreiking op te stellen.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen invloed op de begroting. We verwachten een minder hoge inzet van uren bij het begeleiden van KGO-initiatieven. In die zin kan het vaststellen van de handreiking financieel voordeel opleveren.

DUURZAAMHEID

Met het vaststellen van de handreiking hopen we op een duurzamere inzet van medewerkers en werken we aan een duurzamere relatie met adviseurs en initiatiefnemers.

Het KGO-beleid van de provincie is erop gericht om de kwaliteit van het landelijk gebied te verhogen en versterking door grote schuren tegen te gaan. De handreiking helpt bij het realiseren van deze doelen.

PARTICIPATIE

Voor het opstellen van de handreiking heeft interne participatie plaats gevonden. De teams ruimtelijke ontwikkeling, wonen, beheer openbare ruimte en economie zijn in het begin van het traject bevraagd. Ook hebben zij de mogelijkheid gekregen te reageren op de conceptversie van de handreiking.

Daarnaast is de inhoud van de handreiking besproken met de medewerkers ruimtelijke ordening van de provincie.

Voor het opstellen van het definitieve beleidskader zal een participatietraject worden uitgevoerd met stakeholders in het landelijk gebied.

COMMUNICATIE

De handreiking zal na vaststelling worden verspreid onder externe adviseurs waar we als gemeente veel mee samenwerken bij KGO-initiatieven. Met de afdeling communicatie is afgesproken dat een verkorte versie van de handreiking op de website wordt geplaatst zodat inwoners en mogelijk geïnteresseerden op een laagdrempelige manier toegang hebben tot de informatie.

PLANNING EN UITVOERING

- Binnen 1 week na vaststelling de handreiking toesturen aan externe adviseurs
- Uiterlijk eind juni verkorte versie van de handreiking op de website van de gemeente plaatsen
- Met deze handreiking is de motie woningsplitsing deels uitgevoerd, de raad wordt in een afzonderlijke brief geïnformeerd over de uitvoering als het deel dat woningsplitsing in de kernen betreft ook is uitgevoerd.