

Verbeteren kwaliteit leefomgeving

De kwaliteit van de leefomgeving is een onderwerp dat steeds hoger op de politieke en maatschappelijke agenda komt. Een belangrijk item binnen dit thema is het verrommelen van het landschap. Verrommeling wordt veroorzaakt door visueel storende elementen in het landschap. Dit doet zich op verschillende schaalniveaus voor. Het gaat om verrommeling met een grote impact op het landschap, zoals het ontwikkelen van bedrijventerreinen, glastuinbouwcomplexen en woningbouw. Recent is deze vorm van verrommeling door minister Cramer van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer opgenomen bij het thema Mooi Nederland waar zij de komende periode prioriteit aan wil geven. Maar het gaat ook om 'kleinere' veel voorkomende zaken van verrommeling, die voor de burgers een grote impact hebben op hun beleving van het landschap. Voorbeelden hiervan zijn probleemerven, vervallen panden en (ongewenste en overlast veroorzakende vormen van) transitie van agrarische bebouwing.

Iedere noordelijke gemeente kent deze laatstgenoemde situaties wel. Gebouwen die in meer of mindere mate in een vervallen staat verkeren, illegale activiteiten in en rondom boerderijen, erven die in een verwaarloosde staat verkeren en worden gekenmerkt door een groeiende verzameling van de meest uiteenlopende attributen, voertuigen en materialen. Deze kwesties kunnen storend zijn voor omwonenden en vormen potentiële risico's voor de gezondheid en veiligheid van de leefomgeving.

De VROM-Inspectie Noord heeft deze problematiek nader onderzocht. Naast een schouw in de drie noordelijke provincies, literatuuronderzoek, analyse van wet- en regelgeving en jurisprudentie, is met diverse partijen in het veld van gedachten gewisseld. Deze inspanningen hebben uiteindelijk geleid tot een drietal handreikingen, waar partijen in het veld, en gemeenten in het bijzonder, mee aan de slag kunnen om (verdere) verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Enkele belangrijke constatering van de onderzochte onderwerpen zijn dat:

- gemeenten, en in mindere mate ook provincies, zeer belangrijke actoren zijn die verrommeling kunnen tegengaan en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving deels kunnen waarborgen;
- gemeenten meer bestuurlijke prioriteit moeten toekennen

om daar waar verrommeling in de drie noordelijke provincies speelt tegen te gaan door zonnig ook op te treden;

- wet- en regelgeving voldoende mogelijkheden bieden om verrommeling tegen te gaan (belangrijke jurisprudentie ondersteunt deze stellingname);
- actieve handhaving nodig is om verrommeling in het noorden tegen te gaan (handhaving moet niet alleen ingegeven worden door klachten en incidenten);
- door het aannemen van een proactieve houding gewenste ontwikkelingen beter kunnen worden gestimuleerd;
- de kwaliteit van de leefomgeving beter kan worden gewaarborgd als de samenwerking tussen de gemeentelijke diensten, tussen de gemeenten en met overige partners (zoals provincie, Openbaar Ministerie, politie en maatschappelijk werk) wordt verbeterd.

De VROM-inspectie Noord wil (verdere) verrommeling van het noordelijk landschap aanpakken. De ontwikkelde handreikingen zijn één middel waarmee gemeenten op een effectieve en efficiënte wijze met daadkracht verrommeling kunnen tegengaan.





Vervallen panden

VROM-Inspectie Noord wil verrommeling van het landschap tegengaan door de aanpak van vervallen panden en het voorkomen van nieuwe situaties.

Vanuit de handhaving en risicobeheersing is de aanpak van vervallen panden van groot belang en ook vanwege de zorg om de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij kan het ook gaan om karakteristieke of (rijks/gemeentelijke) monumentale gebouwen, die men liever niet verloren ziet gaan. De oorzaken van verval liggen vaak in de sfeer van persoonlijke problemen, financiële overwegingen en in belemmeringen bij herbestemming. Toch zijn er voldoende mogelijkheden om vervallen panden op een goede manier aan te pakken.



Aandachtspunten

Het volgende is voor de aanpak van verval van belang:

- **Wet- en regelgeving.** Voor de aanpak van verval geven onder andere de Woningwet en het Bouwbesluit ruimschoots mogelijkheden.
- **Beleid.** Met lokaal handhavings-, ruimtelijk en welstandsbeleid is de aanpak van verval naar de plaatselijke situatie en wens in te richten. Kleine aanpassingen in het bestaande beleid geven vaak al grote mogelijkheden.
- **Proactieve handhaving.** Het is het beste om met een (pro)actieve handhaving ernstig verval te voorkomen. Dit door een accurate aanpak van achterstallig onderhoud. Dit is effectiever, voorkomt ellende voor de omgeving en vaak ook voor de eigenaar. Het meest succesvol en effectief blijkt de aanpak, waarbij niet alleen wordt gepraat, maar waar tevens het handhavingstraject wordt ingezet. Deze blijkt minder tijd te kosten.
- **Basisvoorwaarden.** Voor het slagen van een eenmaal uitgezette koers zijn bestuurlijke verbintenis en voldoende ambtelijke kennis basisvoorwaarden. Wanneer een gemeente daadwerkelijk optreedt, dan blijkt daar een preventieve werking vanuit te gaan. Om snel de eerste successen te boeken is het aan te raden om eerst ook eenvoudige gevallen aan te pakken. In (handhavings)beleid kan deze werkwijze worden verantwoord.
- **Samenwerking.** Samenwerking met andere gemeenten helpt bij het vinden van oplossingen en goede voorbeelden. Samenwerking binnen de eigen organisatie en met andere instanties is nodig voor afstemming.
- **Stimulering.** De gemeenten kunnen een stimulerende rol vervullen in het bundelen van krachten voor de eigenaren van monumenten die opgeknapt moeten worden.



Probleemerven

VROM-Inspectie Noord wil verrommeling van het landschap aanpakken door het ontstaan en voortbestaan van probleemerven tegen te gaan

Veel probleemerven bestaan reeds jarenlang en laten zich niet altijd eenvoudig in een korte tijd oplossen. Ook vergt het vaak een andere aanpak dan de reguliere handhavingstrategie en de bijbehorende stappen. Voor deze problematiek zijn de handhavingmogelijkheden, relevante jurisprudentie en belangrijke aandachtspunten op een rij gezet. Naast de aanpak van reeds lang bestaande situaties is het ook van belang dat nieuwe (potentiële) probleemerven vroegtijdig worden aangepakt.

Aandachtpunten

De volgende acties zijn voor probleemerven van belang:

- **Bestuurlijk commitment.** Zorg voor bestuurlijk draagvlak en goed overleg met de verantwoordelijke bestuurder(s).
- **Stem intern af.** In elk geval met alle VROM-disciplines en wellicht lopen er ook acties en contacten over dit perceel bij andere afdelingen (financiën/ bijstand, enz).

- **Stem extern af.** Mogelijk zijn er voor dit perceel ook acties in gang gezet bij andere diensten (provincie, politie, maatschappelijk werk, enz) en zijn andere organisaties nodig om (deel)problemen op te lossen.
- **In beeld brengen problematiek.** Soort materialen (wel/geen afvalstof), risico's leefomgeving, strijdigheid regelgeving en/of sociale problematiek.
- **Opstellen plan van aanpak.** Zet voor de locatie duidelijk op schrift wat je wilt doen, hoe je het wilt bereiken en wie er bij moeten worden betrokken. Hierbij speelt de sociale problematiek een belangrijke rol waarbij zorgvuldige communicatie met inzet van familie/kennissen of een instantie zoals maatschappelijk werk noodzakelijk kan zijn.





Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.
Nederland is klein. Denk groot.

Hergebruik van boerderijen

VROM-Inspectie Noord wil verrommeling van het landschap tegengaan door gewenste hergebruik van vrijkomende boerderijen te stimuleren en ongewenste hergebruik aan te pakken

Jaarlijks komen er in het Noorden ongeveer 300 boerderijen vrij die een andere bestemming kunnen krijgen. Veelal is dit een woonbestemming maar het hergebruik als bedrijf is zeker mogelijk. Enerzijds komen goede initiatieven door het ontbreken van proactief beleid nog moeizaam van de grond. Anderzijds wordt niet of nauwelijks actief opgetreden tegen ongewenste ontwikkelingen. Het rijksbeleid krijgt hierdoor te weinig doorwerking.

Aandachtspunten

De volgende zes thema's zijn voor transities van belang:

1. **Beleid.** Het rijksbeleid stimuleert het hergebruik als bedrijf. Provinciaal zijn de kaders gesteld, met belemmeringen en mogelijkheden. Hierin zijn verschillen aanwezig in wooncontingenten, soort bedrijven, omvang detailhandel, omvang ruimte-voor-ruimte-regeling, combinatie met wonen en beperking tot karakteristieke bebouwing. Gemeentelijk wordt dit beleid vaak overgenomen. Enkele gemeenten zijn van mening dat het provinciaal beleid te beperkend is en hebben met uiteindelijke instemming van de provincie ruimer beleid opgesteld.
2. **Vrijstellingen.** Motivatie en afweging van vrijstellingen zijn niet altijd even zorgvuldig. Voorschriften ontbreken, zijn niet te handhaven of worden bij actualisatie van bestemmingsplannen niet meegenomen.
3. **Overgangsrecht.** Gebleken is dat 1/3 van de tijdens de schouw gevonden transities niet zijn gelegaliseerd met een wijziging van het bestemmingsplan of een vrijstelling. Een beroep op overgangsrecht is vaak met succes een reden tot legalisatie van ongewenste ontwikkelingen. Wraking van bestaande situaties en bewijslast ontbreekt.
4. **Handhaving.** Handhaving van strijdig gebruik heeft onvoldoende prioriteit. Ongewenste ontwikkelingen worden hierdoor niet opgemerkt en nemen toe in omvang. Juist de ongewenste transities vinden vaak plaats zonder de gemeente te informeren en (kunnen) zorgen voor verslechtering van het leefklimaat.

5. **Stimuleren initiatieven.** Initiatiefnemers worden vaak geconfronteerd met een afhoudende opstelling en langlopende procedures voordat medewerking wordt toegezegd. Dit leidt tot langdurige leegstand en het niet van de grond komen van transities.
6. **Transities naar woningen.** Dit is de meest voorkomende vorm van transitie die bij gemeenten de minste aandacht krijgt. Toch kan dit voor omliggende agrariërs veel problemen opleveren. De nieuwe Wet geurhinder en veehouderij kan een oplossing bieden. Verder levert het realiseren van meerdere wooneenheden problemen op in verband met het wel of niet beschikbaar willen stellen van wooncontingenten.

