

Gemeente Dalfsen - Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De raad van de gemeente Dalfsen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2014, nummer 186;
overwegende dat,
de gemeenteraad op 25 juni 2012 de Structuurvisie Buitengebied en op 24 juni 2013 het bestemmingsplan Buitengebied heeft vastgesteld;
het gewenst is de bestaande beleidskaders Rood voor rood en Vrijkomende agrarische bebouwing hieraan aan te passen;
de provinciale uitvoeringskaders rood voor rood en vrijkomende agrarische bebouwing zijn vervangen door de algemene regeling "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving"
het ook gewenst is voor een bredere toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeentelijke beleidsregels vast te stellen;
de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen de bestaande regels voor rood voor rood en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing zoals laatst vastgesteld op 25 januari 2010 vervangen;
gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen de "Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen"
2. Deze beleidsregels in werking te laten treden daags na publicatie.
3. De beleidskaders Rood voor rood en VAB (zoals gewijzigd vastgesteld op 25 januari 2010) te laten vervallen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 mei 2014.
De raad voornoemd,
de voorzitter, de griffier,
drs. H.C.P. Noten drs. J. Leegwater

1

Inhoudsopgave

1 Inhoudsopgave

2 INLEIDING	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Doel van dit beleid	3
2.3 Reden om dit beleid te voeren	3
2.4 Status van deze beleidsregels	3
2.5 Leeswijzer	4
3 ALGEMEEN KADER VOOR ONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED ...	5
4 ROOD VOOR ROOD.....	6
4.1 Algemeen	6
4.2 Onderscheid tussen lichte en reguliere aanvragen	6
4.3 Wat is licht?	6
4.4 Waarom in deze gevallen?	6
4.5 Voorwaarden regulier rood voor rood	7
4.5.1 Sloop	7
4.5.2 Bouwkavel compensatiewoning	7
4.5.3 Kosten en investering	8
4.5.4 Investering in ruimtelijke kwaliteit	9
4.6 Specifieke regels voor rood voor rood bij bedrijfsverplaatsing ...	9
4.7 Principe verzoek	9
5 HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN (AGRARISCHE) BEBOUWING ..	11
5.1 Algemeen	11
5.2 Toetsingscriteria algemeen	11
5.3 Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten ..	11
5.3.1 Hergebruik voor wonen	11
5.3.2 Wonen en Zorg	12
5.3.3 Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf	12

5.3.4 Hergebruik bebouwing op landgoed	12
5.4 Criteria voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie ...	12
5.5 Principeverzoek	12
6 COMBINATIE ROOD VOOR ROOD EN VAB	13
6.1. Compensatiekavel rood voor rood voor bedrijfsdoeleinden ...	13
6.2 Combinatie van rood voor rood en VAB	13
7 ALGEMEEN PROCES KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING ...	14
7.1 Inleiding	14
7.2 De stappen	14
7.3 Gebiedeigen of gebiedsvreemde functie	15
7.4 Eigenbelang of maatschappelijk belang	15
7.5 Schaal/impact op de omgeving	15
7.6 Proces en maatwerk – benutten lokale kansen	15
7.7 Procedure	16
8 PROCEDURE, AFSPRAKEN EN HANDHAVING	17
8.1 Procedure	17
BIJLAGE 1 STAPPENPLAN BEHANDELING AANVRAGEN ...	18
BIJLAGE 2 BEGRIPPEN	20
BIJLAGE 2A GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE ...	22
BIJLAGE 3 DE ERVENCONSULENT VAN HET OVERSTICHT ...	23
BIJLAGE 4 WAARDERING VOOR LANDSCHAP, ERF EN GEBOUWEN ...	24
BIJLAGE 5 HET ERFINRICHTINGSPLAN	29

2

Inleiding

2.1

Algemeen

De gemeente Dalfsen heeft beleid voor rood voor rood en hergebruik van Agrarische bebouwing (VAB). In 2012 is de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen vastgesteld en in 2013 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Daarom is het goed om de actualiteit van deze beleidsregels eens te bekijken. Ook zijn de provinciale uitvoeringskaders Rood voor Rood en VAB inmiddels vervangen door de algemene regeling van de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" in de Omgevingsverordening Overijssel.

Daarnaast is er ook gekeken hoe de regelingen en de werkwijzen eenvoudiger, sneller, integraler en beter kunnen. Daarom worden de verschillende regelingen in deze beleidsnota samengevoegd.

2.2

Doel van dit beleid

Het hoofddoel van het toepassen van rood voor rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

2.3

Reden om dit beleid te voeren

Uitgangspunt Structuurvisie Buitengebied: Ontwikkelen met Kwaliteit

De ambitie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied is: "een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld".

De kernbegrippen hierbij zijn: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid. Deze beleidsregels zijn een specifieke uitwerking voor ontwikkelingen die gewenst zijn volgens de structuurvisie maar wel een investering in ruimtelijke kwaliteit als tegenprestatie vragen.

Versterken van economische vitaliteit

Het aantal landbouwbedrijven blijft ook in de gemeente Dalfsen de komende jaren dalen door de voortzetting van de schaalvergroting. Een heel aantal erven blijft niet agrarisch in gebruik. Hergebruik door een nieuwe bedrijfsfunctie (VAB) kan de economische vitaliteit helpen behouden.

Ook bestaande niet- agrarische functies uitbreidingsmogelijkheden bieden in het landelijk gebied, met daarvoor een tegenprestatie voor investering in kwaliteit (bijvoorbeeld in het landschap) (KGO), kan deze functies een goede toekomst geven.

Verbeteren van Landschappelijke kwaliteit

De eigenheid en verscheidenheid van het landschap wil de gemeente blijvend versterken. In samenhang met ontwikkelingen in het buitengebied wordt daarom een bijdrage aan het verhogen van landschappelijke kwaliteiten en de belevingswaarde van het landschap gevraagd. Uitbreidingen en nieuwe functies

in het landelijk gebied krijgen alleen een plek als deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke ambities van die locatie.

Duurzame ontwikkeling

Op een duurzame en verantwoorde manier omgaan met het buitengebied. Een ontwikkeling in het buitengebied moeten duurzaam zijn, hierbij wordt gekeken naar de volgende drie duurzaamheidsaspecten.

Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving

Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur

Economie: een goede plek voor een functie zodat deze ook voor de langere termijn kan voortbestaan.

Kansen realiseren maatschappelijke doelen

Ontwikkelen met kwaliteit geeft ook kansen om ruimte te bieden voor bijvoorbeeld stimulering van duurzame energieopwekking, zorgfuncties of het behouden van landgoederen. Ook versterking van recreatieve route structuren, of bijzondere vormen van educatie kunnen wellicht door ontwikkelingen met kwaliteit in het buitengebied een kans krijgen.

2.4

Status van deze beleidsregels

De beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen" hebben de status van beleidsregels, volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in, dat individuele verzoeken om deelname aan deze regeling hieraan worden getoetst. Van beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden gemotiveerd worden afgeweken.

Met de vaststelling van deze nieuwe beleidsregels vervallen de beleidsregels "Rood voor rood met gesloten beurs" en "Hergebruik Vrijkomende Agrarische bebouwing". Voor aanvragen die zijn ingediend voordat deze nieuwe beleidsregels in werking treden blijven de oude regels gelden. Als de nieuwe regels voor de aanvrager "gunstiger" zijn kunnen ook deze beleidsregels toegepast worden.

2.5

Leeswijzer

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de redenen zijn voor het beleid voor ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Vanaf hoofdstuk 3 is het toetsingkader opgenomen. In hoofdstuk 3 is het algemene kader opgenomen waar de gemeente op toetst bij aanvragen. In hoofdstuk 4 zijn de regels van de rood voor rood regeling opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn de regels opgenomen voor hergebruik van gebouwen in het buitengebied. Hoofdstuk 7 geeft enkele aanvullende regels voor het combineren van de rood voor rood en hergebruik regels. In hoofdstuk 8 wordt daarna ingegaan op het proces voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het afsluitende hoofdstuk 9 gaat in op procedures en handhaving. Bij het Beleidskader zijn ook enkele bijlagen opgenomen. Bijlage 1 geeft een algemeen stappenplan voor de afhandeling van aanvragen voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bijlage 2 geeft een begrippenlijst voor in het beleid voorkomende termen. Bijlage 3 geeft tot slot aan wat de werkwijze is van de ervenconsulent en naar welke punten wordt gekeken of een gebouw of erf karakteristiek is.

3

Algemeen kader voor ontwikkeling in het buiteng

Het uitgangspunt voor het landelijk gebied is om het landelijk te houden daarom kunnen niet alle functies en uitbreidingen zomaar toe worden gestaan. Waar kijkt de gemeente nu naar om een verzoek te beoordelen:

Stap 1. Past de ontwikkeling in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen?

Het bestemmingsplan buitengebied kunt u hier bekijken.

- **Ja**, er kan dan, indien nodig, direct een omgevingsvergunning aangevraagd worden;
- **Ja , maar** er is een afwijking of een wijziging van het bestemmingsplan (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) nodig. De voorwaarden hiervoor zijn ook in het bestemmingplan opgenomen. Het college beoordeelt of zij aan uw initiatief mee kunnen werken (voorwaarden uit bestemmingsplan en stap 4);
- **Nee**: er wordt verder gekeken of het initiatief past in de Structuurvisie Buitengebied (stap 2 en 3). In de meeste gevallen is de gemeenteraad dan ook bevoegd om uiteindelijk een besluit over het verzoek te nemen.

Stap 2. Past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied is hier te bekijken.

Voor het beoordelen of een ontwikkeling past, wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting per functie die voor het betreffende deelgebied is aangegeven. Hierbij wordt het stoplicht principe toegepast:

- **groen** = goede mogelijkheden voor ontwikkeling, er moet wel specifiek gekeken worden naar de ontwikkeling en de locatie (zie beschrijving bij het betreffende icoontje in de structuurvisie);

- **oranje** = er zijn misschien mogelijkheden voor ontwikkeling, er wordt specifiek gekeken naar de ontwikkeling en de locatie;
- **rood** = geen mogelijkheden voor de ontwikkeling. Er kan niet mee worden gewerkt aan de ontwikkeling.

Stap 3. Kan de ontwikkeling voldoen aan de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied

In de ontwikkelingscriteria staan specifieke eisen voor ontwikkelingen in het betreffende deelgebied deze zijn ingedeeld in:

Economische duurzaamheid, Sociale duurzaamheid en Ecologische duurzaamheid.

Als duidelijk is dat een ontwikkeling hieraan niet kan voldoen kan er niet mee worden gewerkt. In sommige gevallen is met een aanpassing of voorwaarde het verzoek toch in te passen.

Stap 4. Andere mogelijke belemmeringen om aan het verzoek mee te werken?

Globaal wordt gekeken of er bijvoorbeeld vanuit milieu of ander gemeentelijk beleid of beleid of regelgeving van hogere overheden nog belemmeringen voor kunnen komen om de ontwikkeling te realiseren. Ontwikkelingen in de Zone Ondernemen met Natuur en Water uit de omgevingsverordening van de provincie Overijssel moeten hierbij altijd een investering leveren in deze zone voor natuur en water. Als er echte wettelijke belemmeringen zijn kan er niet aan het verzoek mee worden gewerkt.

Haalbaar?

Als deze punten globaal doorlopen zijn en de ontwikkeling is mogelijk voor stap 2, 3, en 4 lijkt de ontwikkeling haalbaar. Het proces zoals aangegeven in Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen kan nu verder worden ingezet.

Er moet dan worden gekeken welk deel van dit beleidskader van toepassing is:

de specifieke regels voor rood voor rood en/of de specifieke regels Functieverandering (hoofdstuk 5, 6 en 7). Als de ontwikkeling daar niet onder valt dan komt de regeling **Algemeen KGO (hoofdstuk 8) in beeld**.

4

Rood voor rood

4.1

Algemeen

De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Een aantal begrippen die in dit hoofdstuk gebruikt worden zijn in Bijlage 2 Begrippen verder uitgelegd.

4.2

Onderscheid tussen lichte en reguliere aanvragen

Rood voor rood aanvragen zijn complex en vragen veel voorbereiding en ambtelijke inzet. Door onderscheid te maken tussen minder complexe en complexe aanvragen kan voor zowel aanvrager als gemeente winst worden behaald. De winst zit vooral in de doorlooptijd van de aanvraag, ambtelijke ondersteuning bij het voorbereiden van aanvragen, en de investeringen in tijd en geld die de aanvrager vooraf moet doen. Zoals blijkt uit de opgegeven kosten in het verleden, liggen de adviseringskosten voor aanvragers ongeveer tussen de € 15.000,- tot € 25.000,-. Dit past bij de deregulering en vereenvoudiging van regels.

4.3

Wat is licht?

Lichte aanvragen rood voor rood aanvragen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een erf of erven bij een (voormalig) agrarisch bedrijf,
- Alle aanwezige bebouwing moet gesaneerd worden, uitgezonderd de bedrijfswoning en maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken en karakteristieke bebouwing.
- Er sprake is van één compensatiewoning;
- De compensatiewoning wordt gebouwd op de slooplocatie en bij sloop op meerdere locatie op een locatie waar minimaal 300 m² gesloopt wordt;
- De compensatiewoning kan voldoen aan wet- en regelgeving en geeft geen belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- Er wordt met een erfinrichtingsplan voor alle betrokken locaties aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikke-

lingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota;

- Er is geen sprake van een combinatie met de regels voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan er zonder verdere financiële verantwoording mee worden gewerkt aan de benodigde ontwikkelingsovereenkomst en herziening van het bestemmingsplan.

4.4

Waarom in deze gevallen?

In deze gevallen is de sloop van de landschapsontsierende bebouwing samen met een goede nieuwe erfinrichting voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het berekenen van alle kosten, taxaties investeringen e.d. en de beoordeling hiervan heeft op dat moment geen meerwaarde meer. Uit de praktijk blijkt dat de financiën zodanig zijn dat er vrijwel geen extra's overblijven voor investeringen elders. Ook geeft een vereenvoudiging van de regeling een impuls om toch aan de slag te gaan met de rood voor rood regeling waardoor landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied wordt opgeruimd. Verder is de impact op de omgeving beperkt omdat er op een locatie wordt gebouwd waar al een grotere hoeveelheid bebouwing stond, een woning van 750 m³ met bijgebouw van 150 m². Het oppervlak zal daarom ook niet groter zijn dan 300 m², wat minimaal op de slooplocatie gesloopt moet worden. Alle aanvragen rood voor rood die niet aan deze voorwaarden voldoen, worden aangemerkt als reguliere aanvraag en worden getoetst aan de uitgebreide randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.5 Voorwaarden regulier rood voor rood.

4.5

Voorwaarden regulier rood voor rood

4.5.1

Sloop

- Er moet minimaal een oppervlakte van 850 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden;
- Bij sloop van kassen geldt dat er minimaal 4500 m² aan kassen gesloopt moet worden.
- Het gehele (voormalige agrarische) gebouwencomplex (met uitzondering van de (voormalige) bedrijfswooning en 150 m² bijgebouw) moet worden gesloopt. Daaronder vallen ook andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos;
- Als het vanuit ruimtelijke kwaliteit van het erf gewenst is meer bebouwing te behouden is dit mogelijk als hierover een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. De eis dat totaal minimaal 850 m² gesloopt moet worden blijft hierbij van toepassing.
- Het bundelen (samenvoegen) van sloopoppervlaktes van twee of meer locaties (erven) in één aanvraag is mogelijk;
- Als er sprake is van sloop in meerdere gemeenten vindt afstemming tussen de gemeenten plaats;
- Een erf moet in zijn geheel in één rood voor rood plan worden opgenomen. Het is niet mogelijk om de ene schuur in te zetten voor het ene plan en de overige voor een ander plan. (handel in bedrijfsoppervlaktes is niet mogelijk). Er kan maar eenmaal per locatie/erf rood voor rood worden toegepast.
- De sloop wordt in eigen beheer en onder eigen verantwoordelijkheid door de aanvrager uitgevoerd.

Bouwkavel compensatiewoning

Hoeveel kavels?

- Ter compensatie van de in paragraaf 5.2 bedoelde sloop kan onder voorwaarden één bouwkavel voor een woning worden toegekend;
- Alleen wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is en er een veelvoud van 850 m² landschapsontsierende gebouwen of 4500 m² kassen wordt gesloopt, kan een extra bouwkavel voor een woning worden verkregen.

Situering bouwkavel

Bouwkavel op slooplocatie

- Uitgangspunt is het terugbouwen van de compensatiewoning op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. Als terugbouwen op deze locatie niet mogelijk is, kan op een andere slooplocatie worden teruggebouwd;
- Toekenning van een bouwkavel voor een woning is mogelijk als:

een compensatiekavel aantoonbaar inpasbaar is in de bestaande structuren en kwaliteiten van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert;
ruimtelijke belangen (milieu, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie, verkeer etc.) zich tegen het toekennen van een bouwka­vel niet verzetten;
de bouwka­vel voor een woning geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwka­vel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven.

Bouwka­vel elders

- Bouwen elders kan alleen als er op de slooplocatie(s) geen mogelijkheden voor het bouwen van de compensatiewoning zijn. Dit moet passend zijn vanuit het oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Ook kan het zijn dat een locatie wat betreft ruimtelijke kwaliteit niet geschikt is om terug te bouwen. Alleen op basis van een advies van de ervenconsulent van het Oversticht waaruit blijkt dat een woning niet op de slooplocatie kan worden ingepast mag terug gebouwd worden op een andere locatie dan de slooplocatie;
- Bij de situering van een bouwka­vel voor een woning op een andere locatie moet aansluiting worden gezocht bij bestaande en eventueel aanwezige bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren). Hierbij moet worden aangesloten bij de karakteristieken zoals die per deelgebied zijn beschreven in de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie.

Waarde bouwka­vel

- Voor wat betreft de waardering van de waarde van de bouwka­vel wordt in principe uitgegaan van een grootte van de bouwka­vel van 1000 m² bij bouwen op de slooplocatie. De gemeente Dalfsen gaat uit van een waarde van € 200,00 per m² van de bouwka­vel op de slooplocatie. De kosten van bouwrijp maken van de grond en de waarde van de ondergrond worden op de waarde van de bouwka­vel in mindering gebracht;
- De aanvrager kan slechts gemotiveerd afwijken van deze waarde. Bij de beoordeling van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwka­vel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde bij de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren op kosten van de aanvrager.

Omvang en aantal woningen

- De inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel is maximaal 750 m³ (exclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²);
- Deze inhoudsbeperking geldt niet als de woning binnen een dorpskern wordt gebouwd. Dan geldt de maatvoering zoals die in de omgeving van deze kavel gebruikelijk is;
- De grootte van de bouwka­vel is minimaal 1000 m², tenzij ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit een kleine kavel aanvaardbaar is;
- Op een bouwka­vel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk.
 - Bij afspraken op basis van een integraal plan voor een nieuw landgoed, waarbij binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed;
 - Bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden. Hierbij zal er vanuit de gemeente op worden toegezien dat deze woningen via bestemmingsplan of via afspraken met woningbouwcorporaties of op een andere manier, beschikbaar blijven voor deze doelgroepen;
- Onder voorwaarden is, wanneer recht bestaat op meerdere bouwka­vels voor een woning, samenvoeging mogelijk tot een grotere woning. Uit de onderbouwing van de initiatiefnemer moet blijken dat hierdoor een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd en hiervoor een positief advies van de ervenconsulent is ontvangen. Voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van eenzelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

- Wat terug gebouwd wordt moet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap moet niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd zijn. De gemeente geeft de randvoorwaarden aan voor het opstellen van een landschapsplan door aanvrager. De gemeentelijke welstandsnota, het Landschapsontwikkelingsplan, de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen en de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel moeten hiervoor als bron en leidraad worden gebruikt. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, materiaalgebruik, parkeren, verlichting etc.;
- De gemeente wint advies in bij de ervenconsulent van het Oversticht. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager volgens een vooraf aangegeven prijsopgave.

4.5.3

Kosten en investering

- Uit de waarde van de bouwkaavel voor een woning moet de aanvrager de sloopkosten en de investering in de ruimtelijke kwaliteit bekostigen, terwijl de aanvrager 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen landschapsontsierende gebouwen mag houden;
- De eventuele waardevermeerdering van de (bedrijfs-)woning - als gevolg van de sloop - komt ten gunste van de aanvrager aan de regeling en blijft buiten beschouwing in deze regeling;
- De waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet als investering ruimtelijke kwaliteit.

4.5.4

Investing in ruimtelijke kwaliteit

- In onderling overleg tussen aanvrager en de gemeente worden afspraken gemaakt over inzet van de investering in ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de slooplocatie en/of compensatie bouwkaavel plaats. De inzet kan ook elders op het perceel of in de gemeente plaatsvinden;
- De aanvrager moet de gemeente voldoende inzicht geven in de te realiseren meerwaarde van de investering in de ruimtelijke kwaliteit en in de opbouw van de kosten die hieronder worden geschaard;
- Als de (gehele) investering in ruimtelijke kwaliteit niet wordt ingezet door de aanvrager dan stort deze het restant in de door de gemeente ingestelde Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

4.6

Specifieke regels rood voor rood bij bedrijfsverplaatsing

- In de volgende situaties van bedrijfsverplaatsing mag er maximaal één extra bouwkaavel toegekend worden t.o.v. de bouwkaavel (of bouwkaavels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten:
 - Verplaatsing van een volwaardig (gemengd) agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uit extensiveringsgebied (reconstructie) of de deelgebieden Vecht en Uiterwaarden en het Bos en Landgoederenlandschap zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied;
 - Ontmenging waarbij een intensieve veehouderij tak van een agrarisch bedrijf stopt of verplaatst uit extensiveringsgebied (reconstructie) of de deelgebieden Vecht en Uiterwaarden en het Bos en Landgoederenlandschap uit de Structuurvisie Buitengebied;
 - Verplaatsing van een agrarisch bedrijf waarbij een ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch knelpunt*¹) wordt opgelost in het buitengebied van de gemeente Dalfsen;Waarbij:

*¹ een ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch knelpunt, doet zich bijvoorbeeld voor:
bij beëindiging en verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit de provinciale ecologische hoofdstructuur naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen;
bij de verplaatsing van agrarische bedrijven die in verband met de ligging tegen een kern niet kunnen uitbreiden; (41)
bij verplaatsing van agrarische bedrijven in verband met toekomstige woningbouw. (41)
in een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij), waarbij een (gemengd) veehouderij-bedrijf naar een gebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
bij een planmatige aanpak van een knelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten reconstructiegebied; (40)

Subsidie op basis van een (provinciale VIV-) verplaatsingsregeling niet van toepassing is; Er sprake is van verplaatsing van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf of intensieve veehouderij tak;

Verplaatsing plaatsvindt naar een **bestaand** bouwperceel met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden;

Het bestemmingsplan aangepast wordt door de bestemming 'Wonen' op te nemen op de uitplaatsingslocatie of bij ontmenging een aanduiding op te nemen dat 'IV niet is toegestaan' en er gewaarborgd (publiek- en privaatrechtelijk) wordt dat er geen extra bedrijfsgebouwen voor de extensieve tak op de uitplaatsingslocatie meer worden opgericht en het bestemmingsplan wordt aangepast.

- Als sprake is van toekenning van een extra bouwperceel in verband met bedrijfsverplaatsing wordt: Uit de waarde van de eerste bouwperceel (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) de sloopkosten afgedekt, terwijl de aanvrager de (fiscale) heffingsgrondslag en de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten; De waarde van genoemde extra bouwperceel aanvullend - voor zover nodig - ook voor verplaatsingskosten ingezet. Daarbij mag de totale bijdrage aan de aanvrager het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden; Een eventuele restwaarde uit die extra bouwperceel wordt ingezet als investering in ruimtelijke kwaliteit; Aan alle overige regels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 wordt voldaan.

In de volgende situaties van bedrijfsverplaatsing mag er maximaal één extra bouwperceel toegekend worden t.o.v. de bouwperceel (of bouwperceels) die nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten:

4.7

Principe verzoek

Principeverzoek rood voor rood (licht)

- Een principeverzoek voor rood voor rood moet in ieder geval ingaan op:
 - a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);
 - b) situering, ligging en omvang van de bouwperceel en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing.

Principeverzoek rood voor rood (regulier)

- een principeverzoek voor rood voor rood moet in ieder geval ingaan op:
 - a) aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);
 - b) de omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% of taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - c) situering, ligging en omvang van de bouwperceel en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing;
 - d) waarde van de perceel;
 - e) de globale inzet van de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij een principebesluit van het college wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).

5

Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing

5.1

Algemeen

Het VAB-beleid geldt voor het hele buitengebied van de gemeente Dalfsen. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in 5.2 Toetsingscriteria algemeen en de specifieke criteria die daarna zijn.

5.2

Toetsingscriteria algemeen

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: De Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de Welstandsnota;
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie Bijlage 3 De ervenconsulent van Het Oversticht);
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is wordt gesloopt. Als het volgens het advies van de ervenconsulent gewenst, ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is, is het mogelijk om meer bebouwing te behouden. Bijvoorbeeld voor behoud van het erf en eventuele uitbreidingsruimte voor de bedrijvigheid binnen deze bebouwing op termijn;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop);
- De nieuwe functie mag geen onaantoonbare verkeersaantrekkende werking hebben. *De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.* De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken. Indien nodig zal uit verkeersonderzoek moeten blijken dat de toename van verkeersbelasting aanvaardbaar is;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben.

Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting voor landbouw zoals aangegeven in de deelgebieden in de Structuurvisie Buitengebied. Agrarische bedrijven hebben meer ontwikkelingsruimte in deelgebieden waar landbouw de ontwikkelingsrichting "groen" heeft, dan in de deelgebieden waar de ontwikkelingsrichting inzet op ruimte voor andere functies;

• De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

5.3

Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten

5.3.1

Hergebruik voor wonen

- Agrarische bedrijfswoningen (de oorspronkelijke boerderij) kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden als de inhoud van het pand waarvan de voormalige bedrijfswoning deel uitmaakt tenminste 1000 m³ is. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
- Splitsing of het toestaan van meerdere woningen op een erf kan alleen bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast de oorspronkelijke boerderij kan het ook gaan om hergebruik van karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die gesloopt worden. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

5.3.2

Wonen en Zorg

- Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan initiatieven voor professionele zorg of dagbesteding voor specifieke lokale doelgroepen. Een vrijkomend agrarisch bedrijf kan geheel worden ingericht voor hergebruik voor zorg, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Ook het wonen in niet-karakteristieke bijgebouwen kan onder deze voorwaarden worden toegestaan.

Hierbij wordt opgemerkt dat de inkoop van zorg en vergoeding van kosten de komende jaren gaan wijzigen. Meewerken aan een zorgfunctie in het buitengebied zal altijd in overleg gaan met de afdeling Sociale Zaken/Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente.

5.3.3.

Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf

- Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf. Er moet sprake zijn van een nevenactiviteit bij het bestaande agrarische bedrijf (geen afzonderlijk bedrijfje) dit moet ook blijken uit de ruimtelijke uitstraling van de nevenactiviteit.

5.3.4

Hergebruik bebouwing op een landgoed

- Het beleid mag ook toegepast worden op gebouwen die binnen de grenzen van een landgoed liggen. Het hoeft hierbij niet specifiek te gaan om een voormalige agrarische bebouwing. Het hergebruik moet passend zijn op het landgoed en bijdragen aan het duurzaam in stand houden van het landgoed.

5.4

Criteria voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie

- Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Per geval wordt beoordeeld of het reëel is dat de bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan rood voor rood toegepast worden;
- Het is denkbaar dat in sommige situaties hergebruik van bestaande bebouwing niet gewenst is. Sloop en nieuwbouw is dan mogelijk:
 - Als dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit volgens de kwalitatieve criteria uit Structuurvisie *Buitengebied*, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota, **en**
 - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen;
- De oppervlakte van de bebouwing mag niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent van het Oversticht moet worden afgegeven;
- Sloop en nieuwbouw is in principe niet toegestaan bij karakteristieke bebouwing.

5.5

Principeverzoek

Principeverzoek VAB

- Een principeverzoek VAB moet in ieder geval ingaan op:
 - a) Huidige situatie en gebruik;
 - b) Aantal, ligging en oppervlakte van de huidige, te hergebruiken en eventueel te slopen bedrijfsgebouwen (kaart/tekening);
 - c) Inzicht in de nieuwe functie, omvang en aard werkzaamheden, verkeersaantrekkende werking en uitstraling naar de omgeving (globaal bedrijfsplan);
 - d) Eerste schets van de gewenste nieuwe erfinrichting en bij sloop en nieuwbouw ook inzicht in de uitstraling van de nieuwbouw (gevels);
 - e) Bij functieverandering naar wonen, inzicht (foto's) van de gebouwen en onderbouwing van de karakteristiek.

Bij de principe-uitspraak wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).

Hoofdstuk 6

Combinatie rood voor rood en VAB

Paragraaf 6.1.

Compensatiekavel rood voor rood voor bedrijfsdoeleinden

- In plaats van een compensatie bouwka­vel rood voor rood voor een woning kan een bouwka­vel voor een bedrijfsmatige functie worden toegekend. Voorwaarden hiervoor zijn:

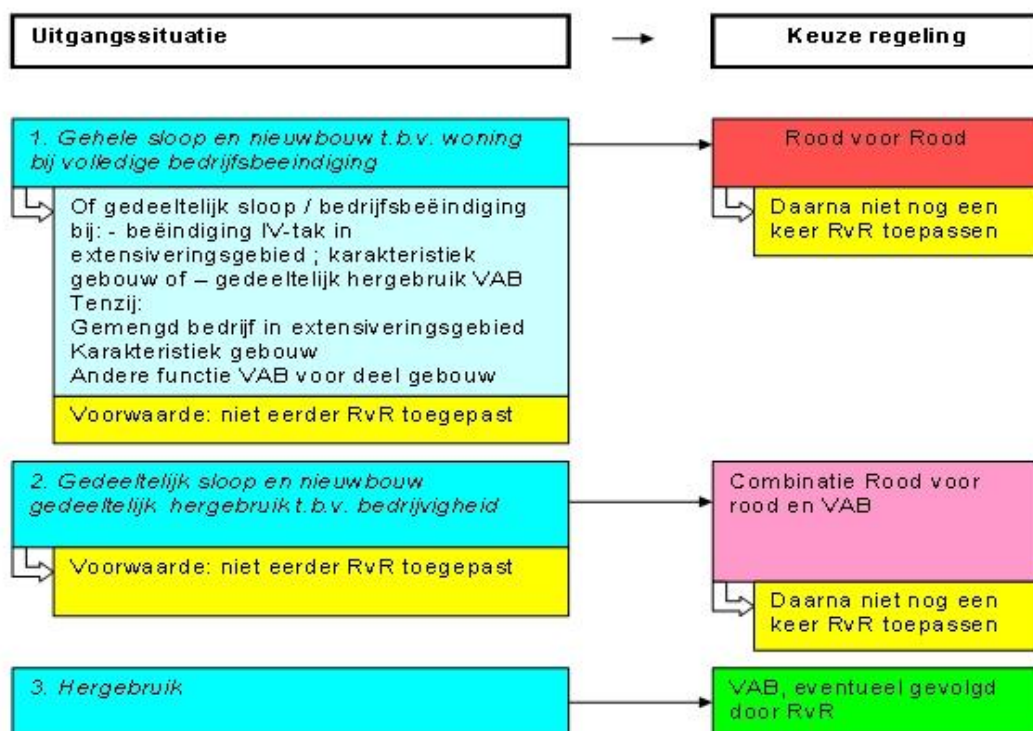
Dat er altijd een combinatie is met de functie Wonen;

De bedrijfsfunctie ondergeschikt is aan de functie Wonen;

Dat de aard en omvang van de bedrijfsmatige functie past in de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing;

Dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert;

Dat voor de compenserende bouw dezelfde voorwaarden gelden als voor een compenserende woning volgens de rood voor rood regels.



6.2

Combinatie van rood voor rood en VAB

- Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied juist gediend zijn door een deel van de bedrijfsgebouwen bij toepassing van rood voor rood te behouden en deze voor een nieuwe functie her te gebruiken. Voorwaarden hiervoor zijn:
 - dat de te behouden bebouwing moet passen in de nieuwe erfstructuur en een verbetering moet zijn van de ruimtelijke kwaliteit, hiervoor moet een positief advies af zijn gegeven door de er­ven­con­su­lent van het Over­sticht;
 - dat de nieuwe functie ondergeschikt is aan de functie Wonen.
 - de aard en omvang van de nieuwe functie past in de regels voor vrijkomende agrarische bebouwing.
 - dat de overige eisen rood voor rood (compensatie kavel en sloop van minimaal 850 m² land­schapsont­siere­nde gebouwen) blijven gelden.
- Bij combinatie van VAB en rood voor rood op dezelfde locatie, zal de gemeente per situatie de afweging maken of de rood voor rood compensatie woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.
- Als bij toepassing van de VAB regels op een locatie sloop van een deel van de VAB plaatsvindt (als investering in ruimtelijke kwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een rood voor rood overeenkomst ter plaatse of elders.

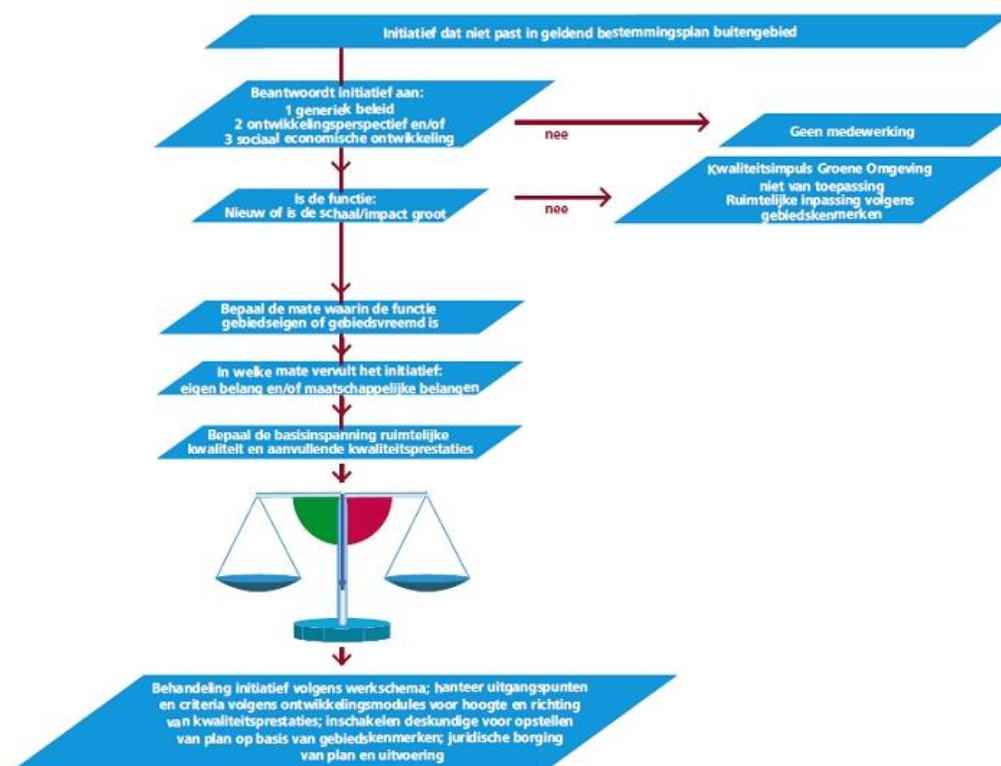
7 Algemeen proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

7.1 Procedure

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is in de Omgevingsvisie Overijssel geïntroduceerd als algemene regeling waarbij ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied “in balans” moeten zijn met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke factoren bij de bepaling van de balans van belang zijn. Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt.



7.2 De stappen

De eerste twee stappen zitten in principe al in de algemene stappen voor toetsing van ontwikkelingen in het buitengebied die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen. Uitbreidingen en functieveranderingen die niet in het bestemmingsplan buitengebied passen maar wel in de structuurvisie en er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en niet binnen de regels van hoofdstuk 5, 6 of 7 vallen, worden eerst volgens dit schema behandeld. Het proces met als uitgangspunt het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij leidend. Waarbij de mate van investering in ruimtelijke kwaliteit door de factoren zoals opgenomen in paragraaf 7.3, 7.4 en 7.5 is weergegeven.

7.3 Gebiedeigen of gebiedsvreemde functie

Hierbij wordt gekeken naar de binding van de functie met het buitengebied en of de ontwikkeling van de functie op die locatie wenselijk is. Hierbij wordt gekeken naar het volgende:

1. *Moet de functie uitgeoefend worden in het buitengebied (buitengebied gebonden)*

Vooral grondgebonden functies zijn buitengebied gebonden, agrarische bedrijven, boomkwekerijen e.d. vallen hier onder. Verder geeft het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen de volgende begripsomschrijving van “Buitengebied gebonden bedrijf”:

Een bedrijf dat naar aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- Het leveren van diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loon- en grondverzet bedrijven en agrarische hulpbedrijven, landbouw mechanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- Bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;
- Bijenteelt en hoveniersbedrijf.

Voor ontwikkeling en uitbreiding van alle andere functies die niet buitengebied gebonden zijn geldt dat er een hogere inspanning wordt gevraagd dan voor buitengebied gebonden functies. Verder is de eis bij uitbreiding van niet-agrarische functies in het buitengebied (die verder gaat dan de mogelijkheden van het bestemmingsplan) altijd het principe dat per saldo het buitengebied niet verder versteend. Bij uitbreiding van een dergelijk bedrijf moet het extra oppervlak elders in de gemeente Dalfsen aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt worden (lieft in de directe omgeving van de uitbreiding). Deze slooplocatie wordt ook landschappelijk goed ingericht.

2. Is de functie passend in de ontwikkelingsrichting van het gebied

Hierbij wordt gekeken naar de Structuurvisie Buitengebied. Als de functie als “**oranje**” is aangegeven is deze minder passend dan dat deze met “**groen**” is aangegeven. Ontwikkeling van functies die **oranje** zijn zal een hogere inspanning gevraagd worden dan een functie waarvoor het stoplicht op “**groen**” staat.

7.4

Eigenbelang of maatschappelijk belang

Een aantal ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke of sociale doelen. Voorbeelden hiervan zijn:

Het in stand houden en beheer op langere termijn van landgoederen;

Het in stand houden en beheren van cultuurhistorie (monumenten en karakteristiek);

Het verbeteren van recreatieve structuren (bijvoorbeeld verbetering van route-structuren).

In de Structuurvisie zijn per deelgebied onder sociale en ecologische duurzaamheid een aantal richtingen aangegeven die de gemeente belangrijk vindt. Hiernaast kunnen ook andere maatschappelijke en of sociale doelen bekeken worden. Als een ontwikkeling een “maatschappelijk” belang dient is de te leveren inspanning lager dan als er zuiver een eigenbelang is.

7.5

Schaal/impact op de omgeving

Schaal en impact op de omgeving zijn afhankelijk van de grote van de ontwikkeling, maar ook van de aard van de ontwikkeling en de ligging. Hierbij wordt gekeken naar de karakteristiek van het deelgebied in de Structuurvisie buitengebied. Een jong heideontginningslandschap kan grotere bouw volumes aan dan een kleinschalig bos en landgoederen landschap of essenlandschap. Ook per functie kan dit verschillen.

7.6

Proces en maatwerk – benutten lokale kansen

Het proces zoals aangegeven in Bijlage 1 is de leidraad. Een goed proces leidt in veel gevallen tot een goed resultaat. De gemeente is hierbij regisseur en bepaald uiteindelijk of de balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsimpuls voldoende is. De kwaliteitsimpuls is altijd maatwerk omdat per functie, locatie en ontwikkeling de bovenstaande aspecten verschillen. Bij het benutten van lokale kansen wordt ook de ontwikkeling van natuur betrokken in de (nabij gelegen) Zone Ondernemen met natuur (ONW) en water buiten de Ecologische Hoofdstructuur bekeken. Bij ontwikkelingen binnen de Zone ONW moet de investering in deze zone in natuur en waterdoelen plaatsvinden.

Aansluiten bij lokale versterking van het landschap en sociale en maatschappelijke doelen heeft hierbij de voorkeur zodat er win-win situaties kunnen ontstaan. De ontwikkeling moet in balans zijn met de investering in ecologische, sociale en economische duurzaamheid.

7.7

Procedure

Principeverzoek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- Een principeverzoek Kwaliteitsimpuls moet in ieder geval ingaan op:
 - a) inzicht in de huidige situatie en in de nieuwe of uit te breiden functie, omvang en aard werkzaamheden, verkeersaantrekkende werking en uitstraling naar de omgeving (globaal bedrijfsplan) bij een uitbreiding van een bestaande functie, de noodzaak van de uitbreiding;

- b) eerste schets van de gewenste nieuwe erfinrichting en bij nieuwbouw ook inzicht in de uitstraling van de nieuwbouw (gevels);
- c) aanzet (evt. financiële onderbouwing) en inzet investering in ruimtelijke kwaliteit.

Bij de principe-uitspraak wordt aangegeven welke gegevens (offertes, taxaties), onderzoeken (milieu e.d.) en andere randvoorwaarden (o.a. wat betreft landschap en beeldkwaliteit) nog aanvullend noodzakelijk zijn om definitief mee te kunnen werken en een ontwikkelingsovereenkomst te kunnen sluiten. Dit kan per aanvraag verschillen (maatwerk).

8

Procedure, afspraken en handhaving

8.1

Procedure

Na een positief besluit over het principeverzoek is een definitief verzoek om herziening van het bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning met project afwijking nodig om mee te werken. Bij het principebesluit wordt per aanvraag aangegeven onder welke voorwaarden er mee wordt gewerkt en welke informatie nodig is voor deze definitieve aanvraag. Dit verschilt per plan.

Het proces dat doorlopen wordt is in het processchema in de Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen opgenomen.

8.2

Afspraken

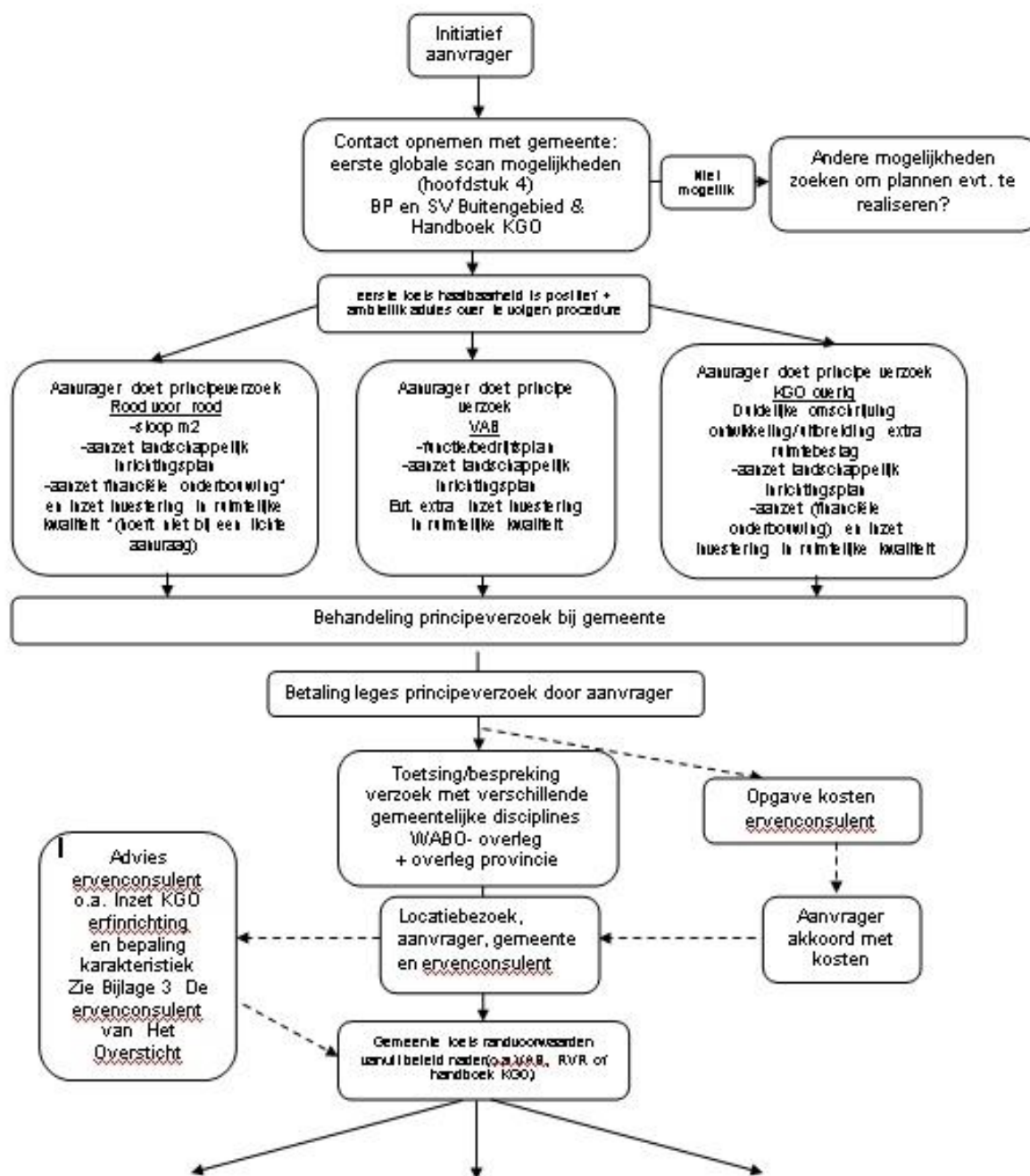
Afspraken worden in een privaatrechterlijke ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld over afspraken over sloop van bebouwing, investeringen in ruimtelijke kwaliteit maar ook over planschade en eventuele andere plankosten kunnen afspraken vastgelegd worden. Verder kunnen voorwaardelijke verplichtingen of voorwaarden vastgelegd worden in het bestemmingsplan of bij de omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld dat er eerst gesloopt moet worden voordat er gebouwd kan worden of dat een perceel volgens een landschapsplan ingericht moet worden.

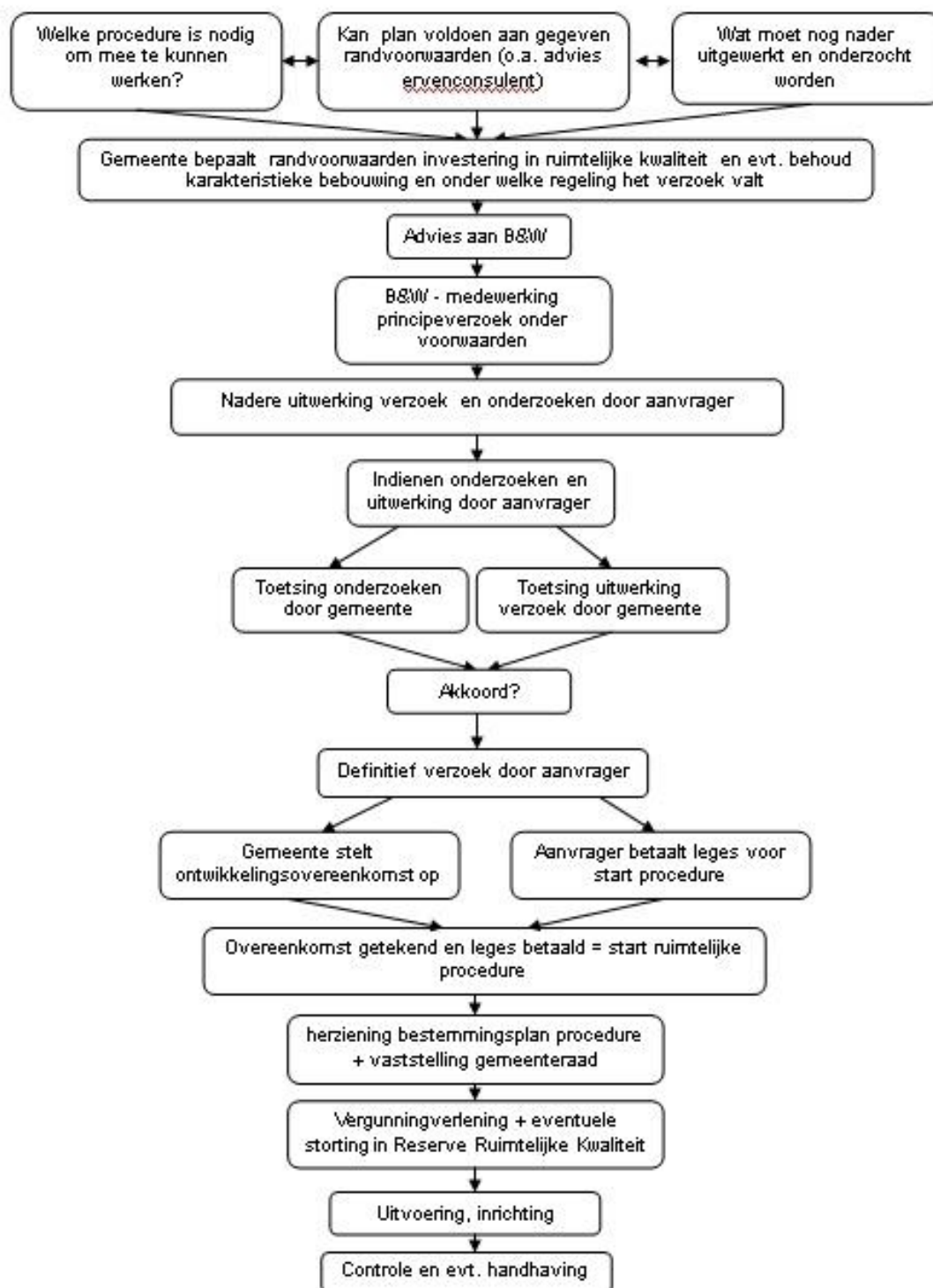
8.3

Handhaving

De voorwaardelijke verplichtingen, voorwaarden en overeenkomsten worden achteraf getoetst. Eerst bij de vergunningverlening, de uitvoering van het bouwplan en het uitvoeren van het inrichtingsplan. Bij het niet nakomen van afspraken worden de bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke middelen ingezet om te zorgen dat afspraken ook na worden gekomen.

Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen





Bijlage 2 Begrippen

In deze bijlage zijn de begrippen vermeld die van belang zijn voor de rood voor rood en VAB en Kwaliteitsimpuls regeling.

Erfinrichtings - en/of landschapsplan:

Een plan voor de inrichting van een erf (gebouwen, groen en water) of voor het vernieuwen wijzigen van landschapelementen of natuur zoals is aangegeven in Bijlage 5 Het erfinrichtingsplan

Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW): De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Ook wordt rekening gehouden met de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen. Zie Bijlage 2a Gecorrigeerde vervangingswaarde.

Geldbedragen: De in deze beleidsregels genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Investing in ruimtelijke kwaliteit:

Aantoonbare investering in:

- Landschappelijke inpassing van het bestaande en/of nieuwe erf (of erven) en realisatie van nieuwe landschapselementen, natuur of waterdoelen op eigen perceel of elders in de gemeente Dalfsen;
- De beeldkwaliteit van (karakteristieke) bestaande bebouwing die niet gesloopt wordt. In principe gaat het hierbij niet om investering in het woonhuis, tenzij deze karakteristiek is. Maximaal 50% van de extra investering in bebouwing kan gerekend worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de ervenconsulent een positief advies uit hebben gebracht over de erfinrichting en het behoud van de bebouwing op het erf;
- Investerings die bijdragen aan een duurzame instandhouding van een landgoed;
- Het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit;
- De kosten voor asbestsanering op basis van twee offertes van gecertificeerde bedrijven;
- De advieskosten van het opstellen van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent², de (leges) kosten voor de planologische procedure en de kosten voor ruimtelijk onderzoek kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet moet worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De totale kosten voor leges en advisering (incl. ervenconsulent) mogen niet meer dan € 25.000 zijn.

Karakteristiek:

Een gebouw of bouwwerk of erf dat met bepaalde kenmerken typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdperiode. Het gaat in ieder geval om gebouwen en bouwwerken die zijn opgenomen op de (Rijks- of gemeentelijke) monumentenlijst. Als niet duidelijk is of een gebouw of erf karakteristiek is wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent en/of adviseur ruimtelijke kwaliteit/welstand) In Bijlage 4 Waardering voor landschap, erf en gebouwen is weergegeven hoe dit beoordeeld wordt.

Kleinschaligheid :

De grens van wat kleinschalig is voor de hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt bepaald op basis van de volgende criteria:

- De karakteristiek van de bebouwing en het erf moet blijven bestaan;
- De vervolgvacature mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu maar bij voorkeur een verbetering;
- De vervolgvacature mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken;
- De activiteiten moeten hoofdzakelijk plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.

Landgoed :

Landgoed zoals aangewezen op basis van de Natuur Schoon Wet (NSW) en die minimaal 30 hectare oppervlakte heeft (hieronder vallen in ieder geval de historische landgoederen Rechteren, Den Berg, Den Aalshorst, Mataram en De Horte en Hessum).

Landschapsontsiierende gebouwen:

Alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:

1. Voor 2004 zijn gebouwd (of aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, waarvoor een bouwvergunning is verleend of vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan;
2. Niet zijn aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
3. Geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van deze regeling (RvR), het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn gemaakt;
4. Nog niet gesloopt zijn, tenzij hierover voor de sloop afspraken zijn vastgelegd met de gemeente.

²Er wordt altijd advies ingewonnen bij de ervenconsulent en de kosten hiervan worden in rekening gebracht bij de aanvrager. Vooraf worden de kosten voor dit advies aan de aanvrager kenbaar gemaakt.

Ontwikkelings overeenkomst : een privaatrechtelijke (ontwikkelings)overeenkomst waarin in ieder geval de volgende afspraken worden vastgelegd:

- De oppervlakte en locatie(s) van de te slopen of te handhaven bebouwing;
- De locatie en inrichting van de erven en (compensatie) kavel(s);
- De hoogte van de investering in ruimtelijke kwaliteit (rood voor rood);
- De wijze waarop de investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
- Dat akkoord gegaan wordt met de wijziging/herziening van de bestemming;
- Eventuele aanvullende afspraken die nodig zijn voor wijziging/herziening van de bestemming;
- Dat eventuele planschade die de wijziging/herziening veroorzaakt voor rekening van de aanvrager zijn;
- Afspraken over aanpassing of intrekking van geldende omgevingsvergunningen (o.a. milieu)
- Een uitvoeringsverplichting dat de investering in ruimtelijke kwaliteit binnen één jaar na oplevering van de compensatie woning of VAB locatie of –indien de plannen nog niet gerealiseerd zijn- binnen drie jaar na onherroepelijk worden van de wijziging/herziening van het bestemmingsplan;
- Voor de aan te leggen groenvoorziening wordt een instandhoudingstermijn opgenomen van minimaal 10 jaar. Binnen deze termijn zijn normaal onderhoud en uitbreidingen (mits passend in het landschap) toegestaan;
- Een boetebeding ten aanzien van de verplichtingen uit de overeenkomst;
- Een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen prestaties ook blijven gelden voor eventuele nieuwe eigenaren van de locatie.

Sloopkosten: 25 euro per m² te slopen oppervlakte in het kader van de rood voor rood regeling.

Sloopoppervlakte rood voor rood :

In onderstaande tabel is aangegeven welke objecten meegenomen mogen worden in het sloopoppervlak (en de sloopvergoeding) in het kader van de rood voor rood regeling.

Object	Oppervlakte voor m ² sloop rvr ?
Stal, opslagruimte, kas	Ja
Mestsilo's, torensilo's en silogebouwen	Ja
Mestkelder, niet onder gebouwen	Ja, voor 50% van de oppervlakte
Mestzak, Foliebassin	Nee
Laad- en spuitplaatsen	Nee
Sleufsilos, mestplaat met wanden	Nee
Kuilvoerplaat of mestplaat (zonder wanden)	Nee
Silovoet voersilo	Nee
Overige erfverharding	Nee
Bebouwing die wordt herbouwd	Nee

V rijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing: gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag legaal als agrarisch gebouw zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).

Bijlage 2a

Gecorrigeerde vervangingswaarde

- Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de methode gebruikt die is beschreven door Dienst Landelijk gebied (DLG) in het Rapport 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de rood voor rood regeling provincie Overijssel'. In het kort gaat het bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde om het volgende:
 - de vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard tot te kennen restwaarde van 25%.
 - met betrekking tot de 75% resterende vervangingswaarde moet worden bepaald:
 - De technische veroudering (levensduur, afschrijvingspercentage, eventuele renovaties)
 - De functionele veroudering, te koppelen aan aspecten: 'vraag naar de gebouwen (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.
- Voor bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde gelden de volgende richtlijnen

Voor de bepaling van de vervangingswaarde, het afschrijvingspercentage etc. dienen de gegevens en normen van de meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouder (KWIN) te worden toegepast. Wanneer voor een bepaalde sector geen KWIN bekend is, mogen er vergelijkbare, alternatieve getallen gebruikt worden, mits deze door DLG of de gemeente akkoord zijn bevonden;

De restwaarde is vastgesteld op 25%;

Voor de bepaling van de leeftijd van de gebouwen of gebouwonderdelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de op het bedrijf of bij de gemeente aanwezige boekhouding, bouwvergunningen en bijbehorende tekeningen;

Bij onduidelijkheid over bouwjaren van de bebouwing en eventuele investeringen moet de aanvrager bewijsmateriaal overleggen;

Er wordt geen rekening gehouden met eventuele aanwezige bodemverontreiniging;

Er wordt geen rekening gehouden met de waardeverandering van het overblijvend onroerend goed;

Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met de waarde van stalonderdelen die bij de ontmanteling van het bedrijf nog een waarde vertegenwoordigen;

Er wordt van uitgegaan dat het gebruik van het bedrijfsgebouw overeenstemt met de omgevingsvergunning onderdeel milieu of melding activiteitenbesluit milieu voor het object;

Voor de bepaling van de vervangingswaarde wordt uitgegaan van het feitelijk aantal aanwezige eenheden in het bedrijfsgebouw. Het aantal aanwezige eenheden wordt in de feitelijke situatie opgenomen en vergeleken met de aanwezige milieuvergunning of melding, De milieu vergunning/melding is een controle middel en niet bepalend voor het aantal eenheden. Wel kan het aantal eenheden nooit de milieuvergunning of melding te boven gaan (zie het punt hiervoor).

Bijlage 3

De ervenconsulent van Het Oversticht

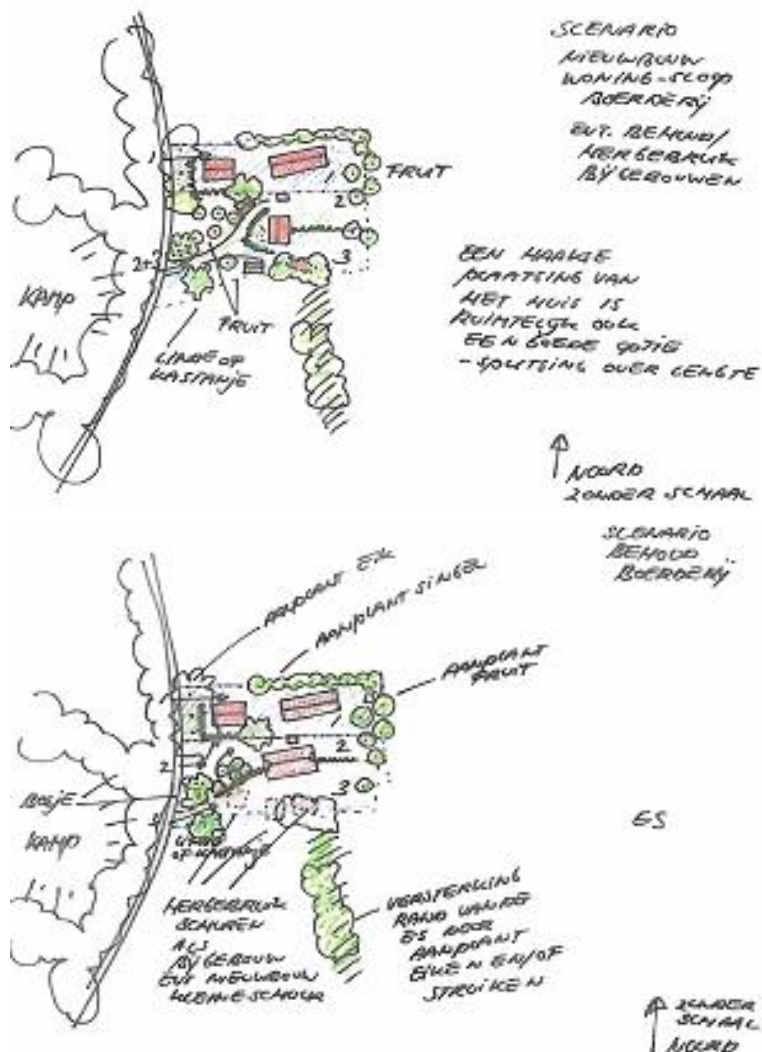
De ervenconsulent geeft onafhankelijk advies over ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap

De ervenconsulent is werkzaam bij Het Oversticht en gaat samen met de ambtenaar altijd eerst naar de locatie op om een ruimtelijke opgave in een vroeg stadium te verkennen. We noemen dit 'het keukentafelgesprek'. De consulent is een spin in het web tussen initiatiefnemer, adviseur, gemeente en provincie. De consulent kan vanuit haar professie ondersteunen in de advisering over transformaties van erven (zoals opschalen, (functie)wijziging), wijzigingen op landgoederen en andere wijzigingen in het buitengebied in brede zin. Door 'een goed gesprek' in een beginstadium van de planvorming is het mogelijk gezamenlijk af te stemmen over de wijze van inzet van ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip en kan worden ingezet in rood (gebouwen), groen (landschap en natuur), maar ook in duurzaamheid en sociaal maatschappelijke kwaliteit.

Het contact met de ervenconsulent verloopt in de meeste gevallen via de gemeente. Aan de advisering zijn kosten verbonden die door de initiatiefnemer worden betaald. Kortom:

- De ervenconsulent is een onafhankelijk adviseur. Bij informatie van erven geeft de ervenconsulent ruimtelijke randvoorwaarden aan: waarmee moet je rekening houden als je het erf gaat veranderen?
- De ervenconsulent gaat hiervoor in gesprek met beleidsadviseurs van gemeenten/provincie, initiatiefnemers en hun adviseurs;
- De ervenconsulent adviseert liefst in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming.
- De ervenconsulent maakt geen erfontwerp maar een advies bestaande uit een schets op hoofdlijnen en een toelichtende tekst over de erfstructuur. In het advies is rekening gehouden met de wensen van de initiatiefnemers en met de gestelde beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente;
- De schets vormt de basis voor het daaropvolgende proces tot de planuitwerking. Externe advies- en ontwerp bureaus maken een ontwerp op basis van het advies en de instemming daarover van initiatiefnemer en beleidsmakers. Als dit wenselijk is kan de consulent in een later stadium beoordelen of het uitgewerkte plan voldoet aan het eerder gegeven advies;
- Als de ervenconsulent ook adviseert over rood (gebouwen) is er in een vroeg stadium overleg met de adviseur ruimtelijke kwaliteit van de gemeente (welstandsadviseur). Op deze manier kan het traject van plannen over het erf tot de uiteindelijke bouwtekening van de bebouwing op het erf soepel verlopen.

Doel van de advisering: het landelijk gebied landelijk houden, de bijzondere waarden van het landschap en de erven behouden en waar mogelijk te herstellen. Met daarbij voldoende ruimte voor doorontwikkeling mogelijk te maken. Door (her)ontwikkeling vanuit de waarden van de streek wordt het unieke karakter van landschap, erf en gebouwen gekoesterd en duurzaam bewaard.



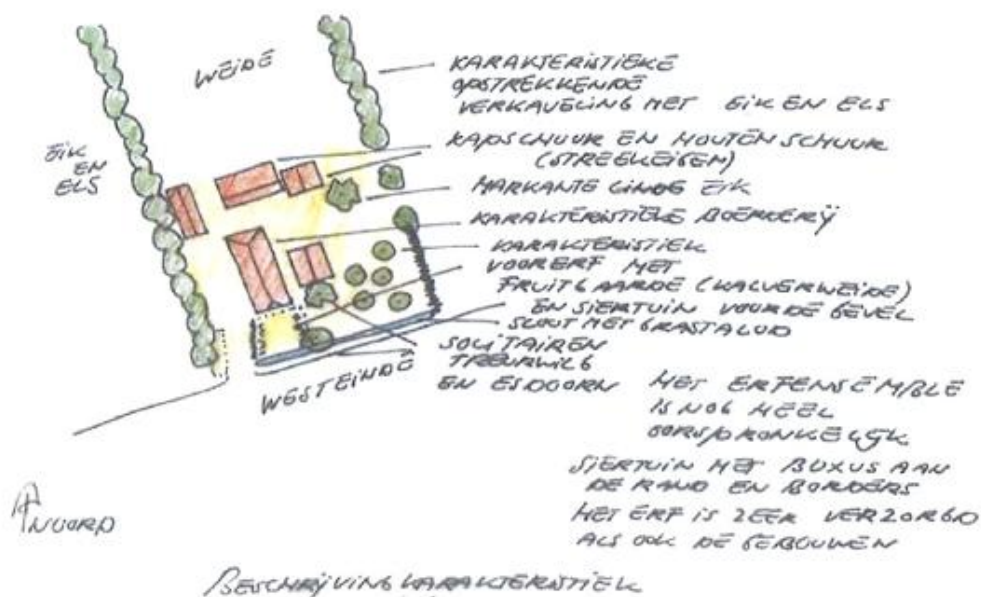
Voorbeeld adviesschets (met varianten) van de ervenconsulent

Bijlage 4 **Waardering voor landschap, erf en gebouwen**

Om te bepalen of een erfensemble (cluster van gebouwen en beplanting), erf of gebouw karakteristiek of kenmerkend is voor een bepaald gebied, een bepaalde periode of stijl, richt Het Oversticht zich op drie hoofdonderdelen, namelijk de relatie met het landschap, de erfstructuur en -inrichting en tot slot het gebouw. Het gaat namelijk niet alleen om de individuele gebouwen, maar ook om de landschappelijke situaties of het 'ensemble' dat tezamen de historische kwaliteit bepaalt. Deze hoofdonderdelen vormen de basis van de zeven criteria die Het Oversticht bij de waardering van een erf en voor karakteristieke gebouwen hanteert.

1. **Relatie met het landschap (landschap & erf, met gebouwen & beplanting) ;**
2. **Erfstructuur (gebouw en beplanting) ;**
3. **Erfinrichting (beplanting) ;**
4. **Streekeigen verschijningsvorm (gebouw) ;**
5. **Herkenbaarheid (gebouw) ;**
6. **Mate van gaafheid (gebouw) ;**
7. **Architectuur- en cultuurhistorische waarde (gebouw) .**

Beschrijving van de ervenconsulent over karakteristiek van een erf



1. Relatie met het landschap

Hoe ligt het erf in het landschap? Bij dit criterium wordt gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. Verschillende landschapstypen kennen een eigen kenmerken voor de ligging van erven en de situering van de gebouwen en hun relatie tot het landschap.

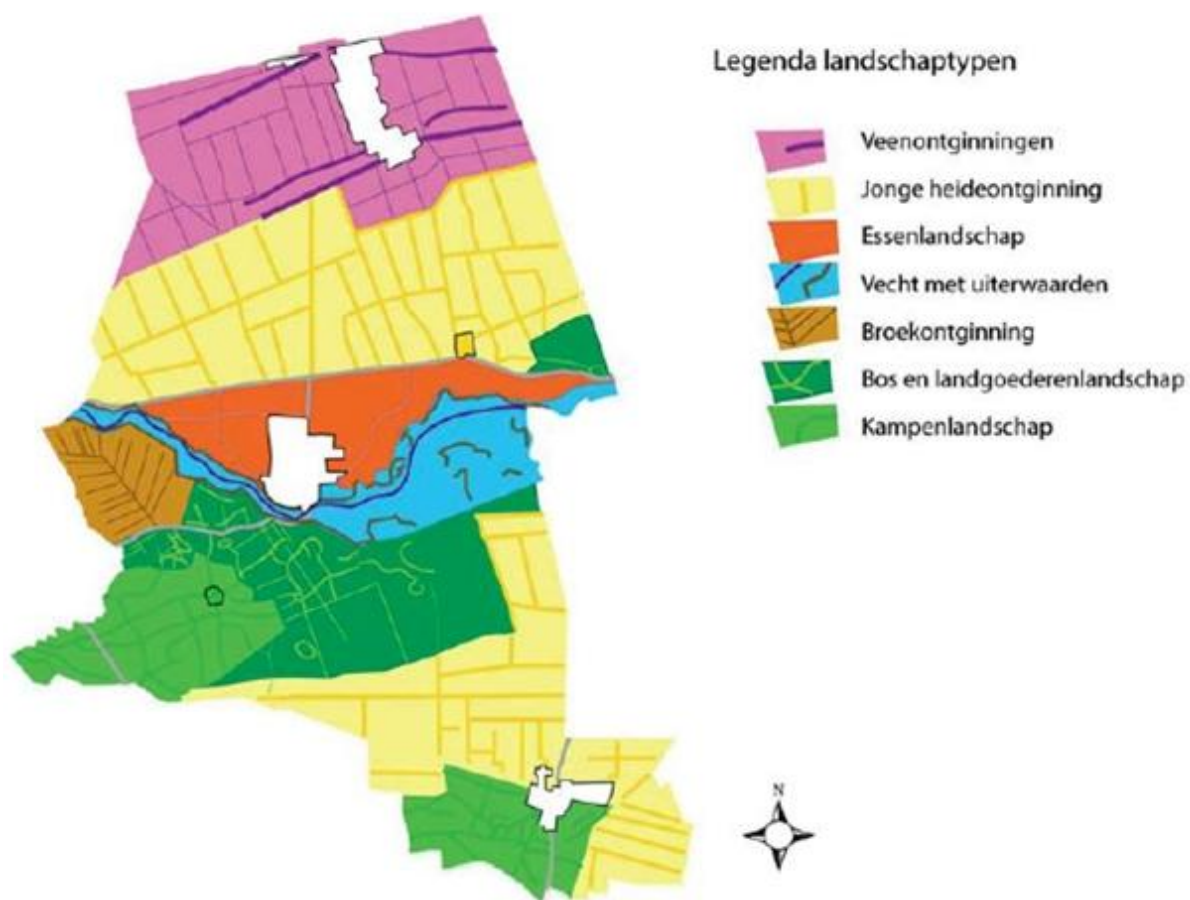


Een singel met els en eik langs het erf



Erf gelegen in een gaarde van eiken aan de rand van de es

De landschapstypen zijn: Essenlandschap, Vecht met uiterwaarden, Broekontginning, Kampenlandschap, Veenontginningen, Jonge heideontginning, Bos en landgoederenlandschap.



2. Erfstructuur

Waar staat alles op het erf? Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing en beplanting op het erf. De erfstructuur bepaalt de ordening van 'rode' (gebouwen), 'groene' (beplanting) en 'blauwe' (water) componenten op het erf. De ordening ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de weg en ten opzichte van het landschap. De verschillende landschapstypen kennen hun eigen kenmerken in erfstructuur.

De volgende zaken zijn bijvoorbeeld van belang: Is de van oorsprong functionele scheiding tussen voorerf (wonen) en het achtererf (werken) te herkennen in zowel de boerderij als het erf (ook na eventuele herbestemming). Bestaan de erven uit een of meerdere gebouwen; hoe zijn de gebouwen ten opzichte van elkaar gesitueerd, zijn de erven groot of juist compact. Zijn er kenmerkende (bij)gebouwen zoals het boerderijtype (hallehuis, T-huis, kop, romp etc) of bakhuizen, geschakelde stallen, hooibergen of schaapskooien.



De boerderij met een veelheid aan diverse bijgebouwen



Een kippenhok

Een bakhuys

Een hooiberg



Een staltenberg

Een veldschuur

Een ensemble van meerdere, verschillende gebouwen



Solitair op het voorerf en beukenhaag



Veel bijgebouwen op het achtererf

3. Erfinrichting

Wat staat er op het erf? De erfinrichting bestaat uit de groene inrichting (sier- en nutstuinen), de erfverharding en de losse elementen zoals verlichting en waterelementen.

De volgende kenmerken zijn hierbij van belang. Zijn de erven rijk of sober ingericht, is er veel beplanting of juist weinig, is er veel verharding op het erf of juist weinig, zijn er hagen, of is het erf juist meer open van karakter. Is er een siertuin een nutstuin of een boomgaard aanwezig. Zijn er typische elementen

aanwezig? Zoals (sier)hekjes, waterput (met haal), grote veldkeien (bij entree of op hoeken van schuren) bijvoorbeeld.



4. Streekeigen verschijningsvorm

Hoe zien de gebouwen eruit? Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaald gebied, architectuur of bouwperiode. Bij dit criterium wordt gelet op de streekeigen verschijningsvorm van hoofdgebouw en bijgebouwen. Vaak komen verschillende boerderijtypologieën voor: zoals bijvoorbeeld de hallenhuisboerderij, de T-of Krukhuis boerderij en de wederopbouwboerderij. Elk boerderijtype en elke periode heeft zijn eigen kenmerken of streekeigen architectonische details en materialisering.



Daarnaast kent elke streek zijn kenmerkende bijgebouwen of zijn sommige bijgebouwen kenmerkend voor een bepaalde periode. Het kan ook zijn dat sommige bijgebouwen helemaal niet voorkomen in een bepaald gebied. Bij boerderijen kunnen verschillende soorten bijgebouwen staan, voorbeelden hiervan zijn: kleinere stal naast boerderij, (diverse typen)hooibergen, open kapschuur, bakhuis, paardenstal, schaapskooi, kippenhok.



5. Herkenbaarheid

Bij dit criterium wordt gelet of de hoofdvorm en de (oorspronkelijke) functie van het gebouw nog af te lezen zijn. Hierbij wordt niet naar details gekeken maar wel naar de herkenbaarheid van vooral het silhouet van de gebouwen.

6. Mate van gaafheid

De mate van gaafheid zegt iets over de authenticiteit van de boerderij, authentieke elementen en materialen. De meest gave exemplaren met hoge architectonische waarde zijn over het algemeen al als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden er wordt ook minder naar details (zoals profileringen van vensters etc.) gekeken. Wijzigingen zijn echter niet per definitie fout: zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Gelet wordt op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering, of deze passend zijn uitgevoerd.

7. Architectonische en/of cultuurhistorische waarde

Tijdens de advisering/ een inventarisatie kan het voor komen dat panden benoemd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld: een boerderij die bouwhistorisch interessant is, of dat een boerderij een relatie heeft met bijvoorbeeld een landgoed, of een juist niet streekeigen boerderijtype met architectonische waarde.



Dit kan ook bebouwing zijn die niet agrarisch is maar wel typerend voor het gebied zoals industrieel erfgoed, kassen, silo's, schotbalkloodsen, schoolgebouwen.

Tot slot: Adviseren blijft m aatwerk

Elk gebied heeft zijn eigen kenmerken en voor elke opgave is het adviseren over transformaties maatwerk. Immers niet alleen het landschap en het erf is telkens anders, maar ook de bewoners hebben ieder een eigen kijk op de omgeving en hebben ieder hun eigen wensen. Ook dit aspect wordt meegenomen in de advisering.

Bijlage 5

Het erfinrichtingsplan

Waarom een erfinrichtingsplan

Een wijziging op het erf in bebouwing en/of inrichting is altijd afhankelijk van de omgeving. Op perceelsniveau kan drastisch worden ingegrepen op een bestaande situatie. Om het uiteindelijke ontwerp in harmonie te brengen met de omgeving is een analyse van het landschap van belang. Hiervoor moet het gebied rond het perceel en de inrichting en bebouwing van het perceel zelf in kaart gebracht worden. Op basis van de analyse kan een onderbouwing worden gemaakt waarom de ontwikkeling past in het landschap of deze zelfs versterkt.

In de Structuurvisie Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dalfsen is het landschap op gebiedsniveau beschreven. De Welstandsnota gaat verder in op de architectuur van bebouwing. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan deze kaders. Als een plan niet kan passen binnen de kaders van de Welstandsnota moet hiervoor een zelfstandige welstandsparagraaf opgesteld worden als onderdeel van het erfinrichtingsplan. Daarnaast heeft de provincie Overijssel een Catalogus gebiedskenmerken. Het erfinrichtingsplan moet in ieder geval voldoen aan de normerende en richtinggevende uitspraken die daarin worden gedaan.

Bestaande en toekomstige situatie

Een erfinrichtingsplan bestaat uit een ontwerp van het erf en omliggende gronden. Een erfinrichtingsplan bevat een uitwerking van de bestaande situatie en het uiteindelijke ontwerp, waarbij de volgende onderwerpen worden betrokken:

- Bebouwing (en bij nieuwbouw ook schetsen van de architectuur);
- Situering andere objecten die impact hebben op de omgeving (denk hierbij aan tenten, terras, etc.);
- Verharding;
- Parkeren;

- Water;
- Beplanting (alleen streekeigen soorten);
- Verlichting;
- Buitenactiviteiten;
- Reclame.

Algemene uitgangspunten bij het maken van een ontwerp

- Behoud van het authentieke karakter van het boerenerf en het buitengebied;
- Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen bestaande en toekomstige situaties staat bij iedere ingreep voorop;
- Gebiedsspecifieke ruimtelijke kenmerken in bebouwing, inrichting, beplanting van het erf of landschapsinrichting worden meegenomen in het ontwerp. Concreet betekent dit aandacht voor vorm, verhoudingen, kleuren en materiaalgebruik van het hele erf, incl. de opstallen;
- Beplanting op of direct gelegen aan het erf;
- Erfbeplanting draagt bij aan de karakteristiek van het landschap;
- Er is één in- en uitrit;
- Overeenstemming in architectuur met de bestaande boerderij.
- In materialisering is in overeenstemming met de welstandsnota.

Welstandsparagraaf

De Welstandsparagraaf gaat verder in op de architectuur van bebouwing op het erf. Het uiteindelijke bouwplan toetst welstand aan deze paragraaf. Deze paragraaf is daarom maatwerk waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de geldende Welstandsnota. In een welstandsparagraaf kunnen de volgende onderdelen voorkomen:

- Criteria voor aanpassing bestaande bebouwing;
- Criteria voor het voegen van de nieuwe bebouwing in bestaande structuur;
- Criteria voor ingrijpende herontwikkelingstrajecten.

Waarbij iets over gezegd kan worden:

- Gebiedsgerichte beoordelingskaders uit de welstandsnota moeten uitgewerkt worden; (concreet toepassen kaders op locatie);
- Vormgeving en materialisering van bouwwerken; (volume, kleur, dak, aanbouw, gevel, ramen, materiaal, plint),
- Vormgeving en materialisering van verharding, verharding, parkeren, erfafscheiding, verlichting, luifels, erkers, dakkapellen;
- Niveau afwerking/detaillering;
- Waarborgen karakteristieken en of criteria voor renovatie van karakteristiek.

Interessante webpagina's over erf en landschap

- *Algemeen*
<http://www.landschapoverijssel.nl/kennisbank>
<http://www.landschapoverijssel.nl/interessante-links-voor-landschapsbeheer>
- *Boerenerven en erven in Dalfsen*
<http://www.dalfsen.nl/web/file?uuid=26fd6513-03b6-430b-845a-16b827db17ff&owner=2b713394-9cda-41c7-9d2b-87791195761c&search=streekeigen>
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Catalogus%20Boerenerven%20in%20Overijssel.pdf>
- *Oude en nieuwe bijgebouwen op erven*
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Kwaliteit%20bijgebouwen%20op%20erven.pdf>
- *Transformatie van erven en boerderijen*
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Traditie%20en%20vernieuwing.pdf>
<http://www.bouwenbijboerderijen.nl/>
- *Stallenbouwboek*
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/Publicaties/Stallenbouwboek.pdf>