

## Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2022, nummer 1392;

overwegende dat:

- op 27 november 2017 de “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in de gemeente Dalfsen zijn vastgesteld;
- de praktijk laat zien dat de Beleidsregels op onderdelen moeten worden aangepast, zodat ze beter te lezen en uit te voeren zijn;
- er behoefte is aan het toevoegen van nieuwe woonvormen aan de Beleidsregels, zoals ‘kleine woningen’ en ‘tiny houses’;
- de mogelijkheid om woningen te splitsen en gesplitste woningen uit te breiden in de Beleidsregels moet worden verwerkt;
- de Beleidsregels uit 2017 daarom zijn aangepast;
- de concept Beleidsregels van 17 februari tot en met 30 maart 2021 ter inzage hebben gelegen;
- in deze periode één zienswijze is ingediend;
- deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de concept Beleidsregels, hiervoor wordt verwezen naar de Nota van Inspraak;
- de “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022” de bestaande “Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, versie november 2017” 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 2022”.
2. Deze Beleidsregels in werking te laten treden daags na publicatie.
3. De “Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, versie november 2017” in te trekken.

## 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. Ook zijn de provinciale uitvoeringskaders Rood voor Rood en VAB vervangen door de algemene regeling van de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” in de Omgevingsverordening Overijssel. In april 2017 heeft de gemeenteraad daarnaast de Aanpak Leegstand buitengebied vastgesteld. Een van de elementen uit de aanpak is het verbreden van de inzet van sloop voor andere mogelijkheden (niet alleen voor woningbouw). Rood voor rood wordt daarom Sloop voor Kansen. Daarnaast is ook een aantal elementen uit de hergebruik regeling daarbij genoemd om aan te passen. Verder is in 2019 besloten om deze beleidsregels aan te passen en tiny houses op bestaande erven mogelijk te maken. Vervolgens is daar in 2021 de wens bijgekomen om de optie ‘kleine woningen’ aan de mogelijkheden voor huisvesting toe te voegen. Tenslotte is in het 2021 de Omgevingsvisie 1.0 door de gemeente opgesteld.

Deze beleidsregels zijn daar waar nodig ook hierop aangepast en/of aangevuld.

### 2.2 Doel van dit beleid

Het hoofddoel van het toepassen van sloop voor kansen en hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) 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 compensatie 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 kunnen op geschikte locaties in het landelijk gebied nog uitbreiden en kan deze functies een goede toekomst geven. Deze uitbreiding moet wel in balans zijn met de compensatie die in kwaliteit, bijvoorbeeld in het landschap, gedaan wordt (KGO).

#### *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. Gezien de effecten die leegstaande gebouwen kunnen hebben op de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het buitengebied is inzet op sloop of hergebruik van deze gebouwen gewenst.

#### *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 duurzaamheid-aspecten.

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 verder ontwikkeld worden.

#### *Meerdere woonvormen mogelijk maken*

De woningmarkt/woningbehoefte verandert. Er is meer behoefte aan pre-mantelzorg, dan wel aan het wonen van ouders bij kinderen of andersom om invulling te geven aan het langer (zelfstandig) thuis wonen. Daarnaast is het voor jongeren moeilijk om aan passende woonruimte te komen. Om die reden is er een mogelijkheid gezocht om meer typen woningen aan te bieden en zo ruimte te bieden voor meer maatwerk in verhouding tot de kosten. Daarom is in het Sloop voor kansen-beleid de mogelijkheid voor zowel kleine woningen als tiny houses opgenomen.

#### *Woningsplitsing*

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 29 maart 2021 de Beleidsregels “Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” vastgesteld. Daarnaast is in het 7e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen de mogelijkheid opgenomen om woningen met een inhoud van meer dan 900 m<sup>3</sup> te splitsen. Als een woning wordt gesplitst en gebruik wordt gemaakt van de Beleidsregels woningsplitsing inwoonsituaties of van de mogelijkheden die in het 7e verzamelplan Buitengebied zijn opgenomen, blijft de inhoud van de huidige woning en bijgebouwen onveranderd. Als mensen na het splitsen van hun woning deze toch willen vergroten, dan is dat alleen mogelijk met toepassing van de Sloop voor Kansen regeling. De nieuwe situatie moet dan wel ruimtelijk aanvaardbaar zijn. In deze Beleidsregels is hiervoor nu een regeling opgenomen. De regeling houdt in dat voor het uitbreiden van de woning naar 750 m<sup>3</sup>, 425 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest of 500 m<sup>2</sup> zonder asbest moet worden gesloopt.

## **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. Deze beleidsregels zijn een wijziging

van de beleidsregels zoals deze op 27 november 2017 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Die hiermee geheel zijn vervallen.

## 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 toetsingskader opgenomen. In hoofdstuk 3 is het algemene kader opgenomen waar de gemeente op toetst bij aanvragen. In hoofdstuk 4 zijn de regels van 'sloop voor kansen' opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn de regels opgenomen voor hergebruik van gebouwen in het buitengebied. In hoofdstuk 6 wordt daarna ingegaan op het proces voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op procedures en handhaving. Bij deze beleidsregels zijn ook enkele bijlagen opgenomen. Bijlage 1 geeft een begrip-lijst voor in het beleid voorkomende termen. Bijlage 2 geeft aan wat de werkwijze is van de erven-consultant en naar welke punten wordt gekeken of een gebouw of erf karakteristiek is.

## 3 Algemeen kader voor ontwikkeling in het buitengebied

Het uitgangspunt voor het landelijk gebied is om het landelijk te houden. Daarom kunnen een aantal functies en uitbreidingen niet zomaar toe worden gestaan, maar er zijn wel kansen, vooral als uw plan aansluit bij de wenselijke ontwikkelingsrichting en kwaliteiten van de plek. Om te kijken hoe de plannen mogelijk zijn worden onderstaande stappen doorlopen:

### Stap 1. Uw plan past in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Het bestemmingsplan buitengebied kunt u hier bekijken.

- Ja – als dat nodig is, kunt u direct een omgevingsvergunning aanvragen;
- 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 bestemmingsplan 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 plan past in de Structuurvisie Buitengebied (stap 2 en 3). In de meeste gevallen is de gemeenteraad dan bevoegd om uiteindelijk een besluit over het plan te nemen.

### Stap 2. Uw plan past in de ontwikkelingsrichting in de Structuurvisie Buitengebied en de daarop volgende Omgevingsvisie

Het buitengebied is opgedeeld in deelgebieden waarbij per functie de ontwikkelingsrichting die voor het betreffende deelgebied geldt 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. Uw plan sluit aan bij de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied en de daarop volgende Omgevingsvisie

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

Economische duurzaamheid, Sociale duurzaamheid en Ecologische duurzaamheid.

Er wordt gekeken hoe het verzoek, al dan niet met aanpassingen kan voldoen aan deze criteria. In sommige gevallen is met een aanpassing of voorwaarde het verzoek toch in te passen.

Als duidelijk is dat een ontwikkeling hieraan niet kan voldoen kan er niet mee worden gewerkt.

### 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. Zo stelt de omgevingsverordening van de provincie nog aanvullende eisen bijvoorbeeld voor:

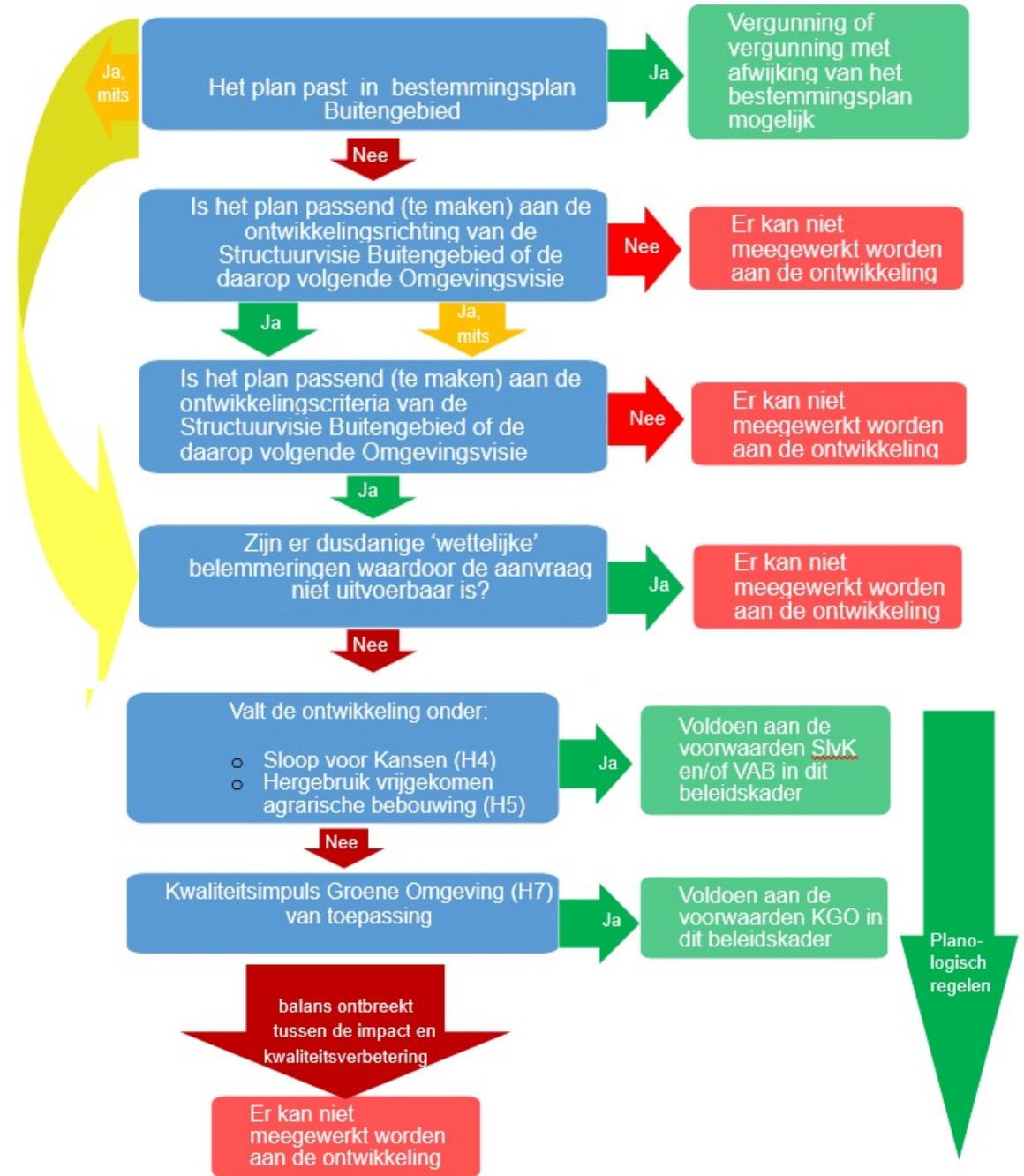
- Ontwikkelingen in de Zone Ondernemen met Natuur en Water moeten altijd een investering leveren in deze zone voor natuur en water

- Ontwikkeling van agrarische bedrijven waarbij voldaan moet worden aan de Kwaliteitsimpuls Agro en Food
- Ontwikkeling van zonneparken op maaiveld waarbij voldaan moet worden aan de Kwaliteitsimpuls Zonnevelden

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. Er moet dan worden gekeken welk deel van dit beleidskader van toepassing is: de specifieke regels sloop voor kansen en/of de specifieke regels Functieverandering (hoofdstuk 4 en 5). Als de ontwikkeling daar niet onder valt dan komt de regeling Algemeen KGO (hoofdstuk 6) in beeld. In figuur 1 is de beoordeling schematisch weergegeven.



Figuur 1: Schema beoordeling verzoek Buitengebied Gemeente Dalfsen

## 4 Sloop voor kansen

### 4.1 Algemeen

Deze regeling 'Sloop voor kansen' is een verdere verbreding en invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij wordt ingezet op de sloop van landschapsontsierende schuren. 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 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren kon er een extra woning gebouwd worden. Ook moest de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Om de sloop van vrijgekomen landschapsontsierende bebouwing verder te stimuleren wordt de regeling uitgebreid om ook op andere manieren dan extra woningen sloop te bevorderen. Daarop is de regeling aangepast. Een aantal begrippen die in dit hoofdstuk gebruikt worden zijn in Bijlage 1 Begrippen verder uitgelegd.

### 4.2 Hoofdopzet Sloop voor Kansen

Sloop voor kansen is een verdere vereenvoudiging en uitbreiding van mogelijkheden voor rood voor rood en de invulling van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met sloop. Dit alles om het gebruik en de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied verder te bevorderen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden.

De sloop oppervlakte kan niet meer alleen voor een vrijstaande woning, kleine woning of een tiny house ingewisseld worden maar bijvoorbeeld ook voor uitbreiding van een bestaande woning, bijgebouw bij een woning, bebouwing bij een niet-agrarische bedrijf of verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf. Door leegstaande landschapsontsierende gebouwen te slopen wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigenheid en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de sloop van asbestdaken hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbestdaken. Door deze sloopfactor wordt voldaan aan de balans tussen de uitbreiding (impact op de groene omgeving) en de compensatie daarvan volgens de KGO systematiek uit hoofdstuk 6 van deze regeling. Maatwerk is daarmee altijd mogelijk. Als er gekozen wordt voor sloop als compensatie voor een ontwikkeling is deze sloop voor kansen regeling leidend.

Alle zeer specifieke regels bij lichte en reguliere rood voor rood en combinaties met hergebruikfuncties (uit hoofdstuk 3, 4 en 6) van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied (versie november 2017) komen hiermee te vervallen.

### 4.3 Algemene Voorwaarden Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

- Het gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen (zie Bijlage 1 Begrippen) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.
- Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf of locatie.
- Voordat van dit beleid gebruik kan worden gemaakt, moet alle illegale bebouwing op percelen waarop gesloopt en/of gebouwd wordt, gesloopt zijn.
- Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- De compensatiewoning(en) (of andere mogelijkheden waarvoor het beleid wordt ingezet) wordt/worden pas vergund, als de ingebrachte landschapsontsierende gebouwen daadwerkelijk zijn gesloopt.
- Als sloopoppervlakte van andere erven komt dan het erf waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dan moet ook voor deze (sloop)erven een erfinrichtingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de Structuurvisie Buitengebied of de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan).
- Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie bijlage 2: de ervenconsulent van Het Oversticht).
- Op erven (sloop en nieuwbouw) die deelnemen worden in ieder geval alle asbestdaken gesaneerd.
- Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
- De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden (rechten vervallen definitief).



- Per bestaande woning blijft er 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken buiten de regeling. In veel gevallen blijft er namelijk recht om 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken opnieuw op te richten bij de bestaande woning en wordt dus niet permanent gesaneerd. Het is in het buitengebied ook niet wenselijk om veel minder dan 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken toe te staan. Daarnaast is het bij woningen in het buitengebied onder de vergunning vrije wettelijke voorwaarden vaak mogelijk bijbehorende bouwwerken op te richten tot 150 m<sup>2</sup>. Het inperken van herbouwmogelijkheden tot minder dan 150 m<sup>2</sup> is dus lastig. Op percelen waar minder dan 150 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken aanwezig is compenserende sloop dus niet aan de orde.
- Op een bestaand erf mag één kleine woning of één tiny house worden gebouwd. Een combinatie van deze twee woonvormen op één erf is niet toegestaan.
- Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op de gevraagde plek. Het nut en de noodzaak voor de uitbreiding in het buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein) moet hierbij afgewogen worden.
- Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon- en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.
- Een combinatie van sloop voor kansen met hergebruik van bestaande gebouwen is mogelijk als hierbij ook aan de voorwaarden voor hergebruik uit hoofdstuk 5 wordt voldaan.
- Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en kenmerken van deze zone gelden.

#### **4.4 Sloop voor uitbreiding bouwmogelijkheden Wonen**

Voor woningen en bedrijfswoningen (niet zijnde recreatiewoningen) in het buitengebied is de maximale inhoud van de woning 750 m<sup>3</sup> en maximaal 75, 100 of 150 m<sup>2</sup> (privé) bijbehorende bouwwerken (of zoveel meer als bestaand aanwezig). Hierbij is op sommige percelen vraag naar meer en maatwerk. Deze vraag kan worden ingezet om sloop van m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren te stimuleren.

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor:

##### **Wonen**

##### **Uitbreiding bestaande woning (hoofdgebouw m<sup>3</sup>) boven 750 m<sup>3</sup>**

- Er wordt voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:
- met asbest: 1 m<sup>3</sup> woning extra is 5 m<sup>2</sup> slopen
- zonder asbest: 1 m<sup>3</sup> woning extra is 7 m<sup>2</sup> slopen

Als de woning meer dan 1.000 m<sup>3</sup> wordt moet er een uitgebreid erfinrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor het gehele erf bijgevoegd en vastgelegd worden, naast de al vereiste goede landschappelijke inpassing.

##### **Uitbreiding bestaande woning na woningsplitsing op grond van de beleidsregels**

##### **“Woningsplitsing inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021” tot 750 m<sup>3</sup> en een totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 150 m<sup>2</sup>**

- Er wordt voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:
- 425 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest
- 500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

- De uitbreiding moet ruimtelijk mogelijk zijn.

##### **Vergroten ‘kleine woning’ tot reguliere woning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 150 m<sup>2</sup>:**

- Er wordt voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:
- de sloop van 425 m<sup>2</sup> met asbest of;
- de sloop van 500 m<sup>2</sup> zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

##### **Uitbreiding bijbehorende bouwwerken bij een woning boven de in het bestemmingsplan toegestane hoeveelheid**

- Er wordt voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:
- met asbest: 1 m<sup>2</sup> bijbehorend bouwwerk extra is 3 m<sup>2</sup> slopen
- zonder asbest: 1 m<sup>2</sup> bijbehorend bouwwerk extra is 5 m<sup>2</sup> slopen

Als er op een perceel meer dan 300 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken (komen te) staan moet onderbouwd waarvoor deze oppervlakte noodzakelijk is voor het wonen op deze locatie. De oppervlakte bijbehorende bouwwerken boven de 150 m<sup>2</sup> kan later alleen worden ingezet als slooppoppervlak voor Sloop voor kansen op een ander bestaand erf.

#### **4.5 Sloop voor uitbreiding aantal Woningen (rood voor rood +)**

Deze regeling is een verdere vereenvoudiging van de rood voor rood regeling. Het onderscheid tussen lichte en uitgebreide aanvragen naar één regeling. Waarbij voor sloop van landschapsontsiende gebouwen met asbest een minimum blijft gelden van 850 m<sup>2</sup>. Zonder asbest gaat de regeling nu uit van 1000 m<sup>2</sup> slopen. Herbouw mag op een bestaand erf (zie begrip in Bijlage 2).

Rood voor rood uitgebreid was in het voorgaande beleid alleen nog bij het terugbouwen van meerdere extra woningen aan de orde in de praktijk. Vaak zijn hier veel landschapsontsiende gebouwen aanwezig en is de door sloop te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst groot. Terwijl hier juist een hele financiële onderbouwing werd gevraagd. Dit is veel voorinvestering die geen meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit oplevert. Door per woning de sloopfactor te verdubbelen moet per saldo meer worden gesloopt maar wordt het voor grotere bedrijven eenvoudiger om deel te nemen (overigens is dit getoetst aan de aanvragen die in het verleden zijn gedaan voor meerdere woningen. Hieruit blijkt dat deze factoren overeenkomen met de daarbij gesloopte m<sup>2</sup> en de investering in ruimtelijke kwaliteit). Verder is gekozen om drie extra woningen als bovengrens te hanteren in het buitengebied.

Verder zijn vier bijzondere mogelijkheden opgenomen waar vraag is om dit te ontwikkelen: het omzetten van solitaire bestaande en voor permanent bewonen al bestemde recreatiewoningen in het buitengebied en het splitsen van een bestaande woning met inwoning in twee woningen, het realiseren van een kleine woning of het realiseren van een tiny house. Bij het toestaan van extra woningen wordt ook altijd getoetst of dit passend is binnen de woningbouwopgave die de gemeente Dalfsen.

#### **Extra woningen: (voorheen rood voor rood)**

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor:

- Minimale sloop voor één compensatiewoning van maximaal 750 m<sup>3</sup> met bijbehorend bouwwerk van maximaal 150 m<sup>2</sup>:
- 850 m<sup>2</sup> gebouwen met asbest
- 1000 m<sup>2</sup> gebouwen zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

- Alle oorspronkelijke (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten op de percelen stoppen en ook andere verhardingen, silo's en dergelijke worden gesaneerd (zie Bijlage 1).
- Als er meer dan 300 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken op een slooperf blijft staan wordt onderbouwd waarom dit passend is voor het landschap en waarvoor deze bijgebouwen voor het wonen noodzakelijk zijn. Deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken boven de 150 m<sup>2</sup> kan later alleen worden ingezet als slooppoppervlak voor Sloop voor kansen op een ander bestaand erf.
- Op een erf mag maar één keer Sloop voor kansen worden toegepast voor de bouw van (een) extra woning(en) op dat erf.
- Bij meer dan de minimale m<sup>2</sup> mag een combinatie met de sloopfactor voor uitbreiding van bouw mogelijkheden bij woningen plaatsvinden.
- De extra woning moet passen binnen de woningbouwopgave en afspraken van de gemeente Dalfsen.

Bij meer woningen terugbouwen geldt bovendien:

- Voor een tweede extra woning is 1275 m<sup>2</sup> sloop van landschapsontsiende gebouwen met asbest nodig of 1500 m<sup>2</sup> zonder (dus 2e woning pas aan de orde bij sloop van minimaal 2125 met asbest of 2500 m<sup>2</sup> zonder).
- Bij sloop van minimaal 4250 m<sup>2</sup> landschapsontsiende bebouwing met asbest of 5000 m<sup>2</sup> zonder asbest kan er sprake zijn van drie woningen.
- Meer dan drie extra woningen op een erf worden niet toegestaan,
- Als van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt om meer dan één woning op een perceel te realiseren is het aanleveren van een beeldkwaliteitsplan verplicht.
- Als van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt om meer dan één woning op een perceel te realiseren is het een voorwaarde dat dit volgens een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2: De ervenconsulent van Het Oversticht) ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.

#### **Woonbestemming toekennen aan recreatiewoning**

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor:

- dezelfde minimale sloop als voor een extra woning met daarbij extra voorwaarden:
- Het betreft een solitair in het (bestemmingsplan) buitengebied gelegen recreatiewoning (niet in een complex met recreatiewoningen gelegen), en heeft een zelfstandige uitrit op de openbare weg.
- De permanente bewoning van de recreatiewoning is volgens het bestemmingsplan toegestaan.

**Omzetten van één woning met bestaande inwoonsituatie naar twee bestemde woningen:**

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor dezelfde voorwaarden als voor één extra woning zoals hiervoor is aangegeven.

**4.6 Sloop voor uitbreiding bestaand (niet agrarisch) Bedrijf**

Het uitbreiden van niet-agrarische bedrijvigheid is altijd gebonden aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Hierbij is wel onderscheid te maken tussen bedrijven die gebonden zijn aan het buitengebied en bedrijven die dat niet zijn. Voor de beoordeling of iets buitengebied gebonden is of niet wordt verwezen naar paragraaf 6.3 – gebiedseigen of gebiedsvreemde functie.

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden moet worden voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsienderende bebouwing:

- Uitbreiding bedrijfsgebouwen niet agrarisch bedrijf (buitengebied gebonden):
- met asbest: 1 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw extra is 2 m<sup>2</sup> slopen
- zonder asbest: 1 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw extra is 3 m<sup>2</sup> slopen
  
- Uitbreiding bedrijfsgebouwen niet agrarisch bedrijf (niet -buitengebied gebonden):
- met asbest: 1 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw extra is 3 m<sup>2</sup> sloop
- zonder asbest: 1 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw extra is 5 m<sup>2</sup> sloop

Deze eisen gelden niet voor uitbreiding bedrijfswoningen en daarbij behorende bouwwerken voor privé gebruik. Daarvoor geldt de regeling zoals gesteld onder Wonen.

**4.7 Sloop voor vergroting agrarisch bouwperceel**

Bij uitbreiding van een agrarisch bouwperceel boven de toegestane oppervlakte van het bestemmingsplan is het vragen van een kwaliteitsprestatie mogelijk en ook redelijk. Verdere schaalvergroting kan goed samen gaan met het opruimen van gebouwen die (elders) geen functie meer vervullen voor de landbouw. Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden moet voor het uitbreiden/vergroten van een agrarisch bouwperceel, worden voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsienderende bebouwing:

- met asbest: 1 m<sup>2</sup> extra op te richten schuur is 0,75 m<sup>2</sup> sloop
- zonder asbest: 1 m<sup>2</sup> extra op te richten schuur is 1 m<sup>2</sup> sloop

Hiernaast moet voldaan worden aan de Kwaliteitsimpuls Agro en Food van de provincie Overijssel.

**4.8. Sloop voor tiny houses**

Voor een tiny house zijn minder sloop m<sup>2</sup> nodig, omdat de woning veel kleiner is en daarmee ook de ruimtelijke impact. Dit biedt onder andere jongeren de mogelijkheid om zonder al te grote investering, zelfstandig te kunnen wonen op bijvoorbeeld het erf van hun ouders. Ook is dit een mooie oplossing voor een andere vorm van wonen voor mensen die bewust kiezen voor het maken van een kleinere ecologische voetafdruk.

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor het volgende:

- Minimale sloop voor één tiny house per bestaand erf met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> inclusief berging:
- 300 m<sup>2</sup> landschapsontsienderende gebouwen met asbest, of;
- 350 m<sup>2</sup> landschapsontsienderende gebouwen zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

- Een tiny house moet voldoen aan dezelfde bouwtechnische eisen die gelden voor een gewone woning, of voldoen aan de gelijkwaardigheidsbepaling zoals opgenomen in artikel 1.3. van het Bouwbesluit 2012 dan wel artikel 4.7 van de Omgevingswet en artikel 7.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Voor de beoordeling van plaats en uiterlijk van een tiny house vormt het advies van Het Oversticht zoals opgenomen in bijlage 2c het uitgangspunt.



#### **4.9. Sloop voor een kleine woning**

Voor een kleine woning zijn minder sloop m<sup>2</sup> nodig dan voor een reguliere woning, omdat de woning de helft van de inhoud van een reguliere woning heeft en daarmee ook de ruimtelijke impact kleiner is. Dit is onder andere een mooie vorm van prémantelzorg. Het biedt ouders de mogelijkheid om bij hun kinderen te gaan wonen, voordat er sprake is van mantelzorg en zij ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor een mantelzorgwoning.

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor:

- Minimale sloop voor één kleine woning per bestaand erf met een inhoud van 375 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>;
- 425 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen met asbest, of;
- 500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende gebouwen zonder asbest.

Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend.

- Voor het omzetten van een vergunningvrije mantelzorgwoning naar een reguliere kleine woning moet 425 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest of 500 m<sup>2</sup> zonder asbest gesloopt worden.
- Voor de beoordeling van plaats en uiterlijk van een kleine woning vormt het advies van Het Oversticht zoals opgenomen in bijlage 2c het uitgangspunt.

#### **4.10 Principeverzoek sloop voor kansen**













Een principeverzoek voor sloop voor kansen 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 uitbreiding nieuwbouw of bouwkavels en een eerste schets van de erfinrichting(en) en landschappelijke inpassing.
- c. Inzicht in de locaties en het al dan niet aanwezig zijn van asbest(daken) op alle betrokken locaties en de te slopen bebouwing.













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

#### **Voorbeelden Sloop voor Kansen (wonen)**

**Voorbeelden Sloop voor Kansen (wonen)**

Bestaan	Nieuw	Sloop met asbest	Sloop zonder asbest
<b>Woning vergroten</b>  750 m <sup>3</sup>	 750+50 m <sup>3</sup>	 50x5 = 250 m <sup>2</sup>	 50x 7 = 350 m <sup>2</sup>
<b>Bijbehorend bouwwerk</b>  150 m <sup>2</sup>	 150+50 m <sup>2</sup>	 3x 50= 150 m <sup>2</sup>	 5x 50= 250 m <sup>2</sup>
<b>Extra woning</b>  ( bedrijfs-)woning	 Woning + bouwka- vel woning	 850 m <sup>2</sup>	 1.000 m <sup>2</sup>

<p><b>2 extra woningen</b></p>  <p>(bedrijfs-)woning</p>	 <p>Woning + 2 bouwkavels woning</p>	 <p>2.125 m<sup>2</sup></p>	 <p>2.500 m<sup>2</sup></p>
<p><b>3 extra woningen</b></p>  <p>(bedrijfs-)woning</p>	 <p>Woning + 3 bouwkavels woning</p>	 <p>4.250 m<sup>2</sup></p>	 <p>5.000 m<sup>2</sup></p>
<b>Recreatiewoning bestemmen als woning</b>			
 <p>Recreatiewoning (solitair)</p>	 <p>Woning</p>	 <p>850 m<sup>2</sup></p>	 <p>1.000 m<sup>2</sup></p>
<b>Splitsen woning met woonsituatie</b>			
 <p>1 woning met inwoning (niet op grond van de beleidsregels)</p>	 <p>Beide woningen van 750 m<sup>2</sup></p>	 <p>850 m<sup>2</sup></p>	 <p>1.000 m<sup>2</sup></p>

 <p>Gesplitst op grond van de beleidsregels woningsplitsing</p>	 <p>Beide woningen tot max 750 m3</p>	 <p>475 m3</p>	 <p>500 m3</p>
<b>Tiny house op bestaand erf</b>			
 <p>Bestaande (bedrijfs)woning</p>	 <p>Bestaande (bedrijfs)woning met tiny house</p>	 <p>300 m2</p>	 <p>350 m2</p>
<b>Kleine woning op bestaand erf</b>			
 <p>Bestaande (bedrijfs-) woning</p>	 <p>Bestaande (bedrijfs-) woning met kleine woning</p>	 <p>475 m2</p>	 <p>500 m2</p>

## 5 Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing

### 5.1 Algemeen

Er zijn in het gehele buitengebied van de gemeente Dalfsen mogelijkheden voor Hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen (zie Bijlage 1 Begrippen) 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 in de daaropvolgende paragrafen zijn opgenomen.

### 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 en de daarop volgende Omgevingsvisie, het Landschapsonwikkelingsplan, 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 2 De ervenconsulent van Het Oversticht);



- De activiteiten worden voor het overgrote 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 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. Indien nodig zal uit verkeersonderzoek moeten blijken dat de toename van verkeersbelasting aanvaardbaar is.
- Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten. De aanleg van nieuwe in- en uitritten is niet toegestaan.
- 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) of andere karakteristieke woningen kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Mits de karakteristiek van het pand dit toelaat en in stand blijft.
- Ook bijzonder karakteristieke stallen en schuren, waarvan het niet wenselijk is dat die gesloopt worden, kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte (één of meerdere woningen) 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 voor de inkoop van zorg en vergoeding van kosten afzonderlijk overleg met de gemeente noodzakelijk is. Meewerken aan een zorgfunctie in het buitengebied zal altijd in overleg gaan met de Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar:
  - Voorziet de (nieuwe) woonvorm in de lokale behoefte.
  - Hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is.
  - Richt het verzoek zich op "zolang mogelijk zelfstandig wonen".
  - Past de locatie van de woonvorm bij de specifieke zorgvraag van de toekomstige bewoners. (voor sommige doelgroepen is wonen in of nabij de kern voor het bereikbaar zijn van bijvoorbeeld voorzieningen (op fietsafstand) wenselijk, voor andere is dit niet noodzakelijk).

#### **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 die ondergeschikt is 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 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 sloop voor kansen 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 niet toegestaan bij karakteristieke bebouwing.

#### 5.5 Combinatie van hergebruik en 'sloop voor kansen'

- Combinatie van hergebruik en gebruik maken van sloop voor kansen is mogelijk maar is maatwerk waarbij de balans tussen impact op het landschap en omgeving en de compensatie daarvan in sloop en/of andere kwaliteitsimpuls in de groene ruimte het uitgangspunt is.

#### 5.6 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 onderbouw 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).

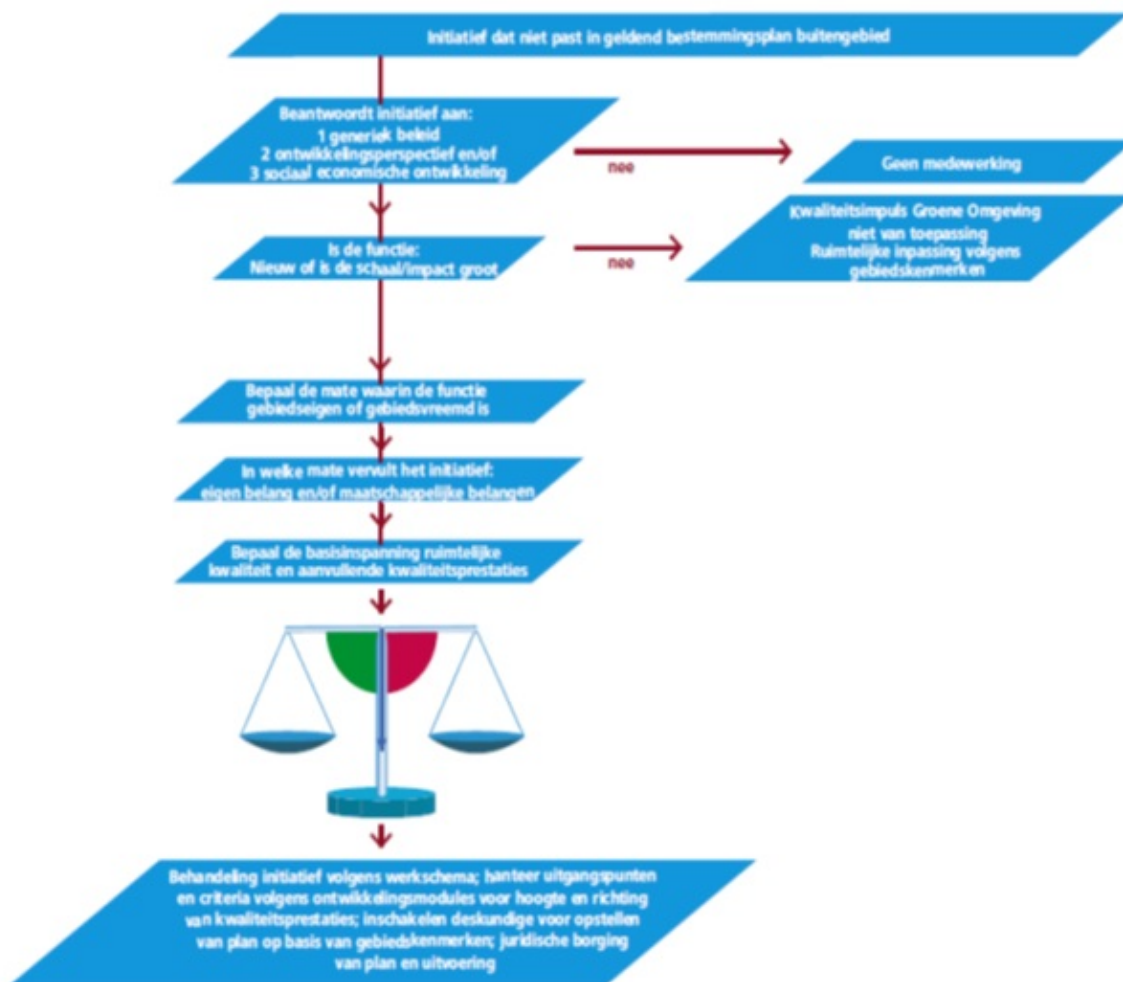
## 6 Algemeen proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

### 6.1 Inleiding

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.



## 6.2 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 6.3, 6.4 en 6.5 is weergegeven.

## 6.3 Gebiedseigen 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, uitgangspunt is altijd de sloop van landschapsontsierende schuren op basis van de regelingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze beleidsregels. 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.

### **6.4 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.

### **6.5 Schaal/impact op de omgeving**

Schaal en impact op de omgeving zijn afhankelijk van de grootte 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.

### **6.6 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 het Natuur Netwerk (NN) 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.

### **6.7 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).

## 7 Procedure, afspraken en handhaving

### 7.1 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.

#### *Participatie*

Als voorwaarde wordt in ieder geval bij elke nieuwe ontwikkeling (waarvoor aanpassing van het bestemmingsplan nodig is) dat plan wordt besproken met omwonenden. Veelal is het beste moment hiervoor de fase dat de instemming op het principe verzoek is verkregen en de randvoorwaarden vanuit de gemeente helder zijn voor de aanvrager/ondernemer, maar voordat er een definitief plan/aanvraag is.

De gemeente Dalfsen heeft hiervoor documenten ontwikkeld:

- Ik heb een idee, en nu? – Een stappenplan hoe u als initiatiefnemer de omgeving betreft bij participatie
- Stappenplan initiatiefnemers (infographic)
- Format gespreksverslag

### 7.2 Afspraken

Afspraken worden in een privaatrechtelijke 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.

### 7.3 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.

Bij toepassing van de Sloop voor Kansen regeling geldt de voorwaardelijke verplichting dat voordat de vergunning voor de uitbreiding verleend kan worden er gesloopt moet zijn. Dit moet bij de aanvraag voor de vergunning van de uitbreiding aangetoond worden (sloophmelding, en foto's voor en na situatie).

*Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 februari 2022.*

*De raad voornoemd,  
de voorzitter, de griffier,  
drs. E. van Lente J. Leegwater MSc*

## Bijlage 1 Begrippen

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

### **Bestaand erf:**

Erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf

### **Bedrijvigheid die wat betreft aard en omvang niet past in het buitengebied:**

- niet productie gebonden en grootschalige detailhandel;
- Grootschalige zelfstandige horeca, (feest zalen e.d.);
- Garage en autobedrijven;
- grootschalige transport- en koeriersbedrijven;
- bedrijvigheid in categorie 4 of hoger die niet aan het buitengebied gebonden is.

### **Erfinrichtings - en/of landschapsplan:**

Een plan voor de inrichting van een erf (gebouwen, groen en water) of voor het vernieuwen, wijzigen van landschapselementen of natuur zoals is aangegeven in Bijlage 2b Het erfinrichtingsplan.

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

### **Investering in ruimtelijke kwaliteit:**

- 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 KGO wordt toegepast. Deze investeringen kunnen voor 50% meetellen als investering in ruimtelijke kwaliteit;
- De kosten voor asbestsanering( basis van twee offertes van gecertificeerde bedrijven);

### **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 2a Waardering voor landschap, erf en gebouwen is weergegeven hoe dit beoordeeld wordt.

### **Kleine woning**

Een woning met een inhoud van maximaal 375 m<sup>3</sup>.

### **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).

### **Landschapsontsierende gebouwen:**



Alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:

- Voor 2004 zijn gebouwd (of aantoonbaar minimaal 3 jaar in agrarisch(of bedrijfsmatig) gebruik zijn geweest) in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, waarvoor een bouwvergunning is verleend of vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan;
- Niet zijn aangemerkt als karakteristieke gebouwen;
- Geen onderdeel zijn van eerdere overeenkomsten over sloop in het kader van deze regeling Sloop voor kansen (SvK) Rood voor rood (RvR), het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) of er afspraken over de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn gemaakt; Nog niet gesloopt zijn op het moment van de aanvraag, tenzij hierover schriftelijk afspraken zijn vastgelegd met de gemeente Dalfsen. Na het vastleggen van afspraken zijn deze m2 nog maximaal 5 jaar te gebruiken. Daarna niet meer. Deze termijn van 5 jaar alleen geldt voor sloop m2 die worden/zijn vastgelegd vanaf/ op 31 augustus 2017.
- De sloop m2 die zijn vastgelegd moeten allemaal in één herziening van het bestemmingsplan, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een omgevingsplan-activiteit worden ingezet. Het bewaren van een gedeelte van de sloop m2 om te verkopen voor een ander project, is niet toegestaan.

#### **Mantelzorgwoning:**

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

**Ontwikkelingsovereenkomst:** 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;
- 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 wie verantwoordelijk is en noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte en deze uitvoert en/of betaalt.
- 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.

#### **Sloopoppervlakte sloop voor kansen:**

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

<b>Object</b>	<b>Oppervlakte voor m<sup>2</sup> sloop svk ?</b>
Stal, opslagruimte	Ja
Kas	Ja, voor 20% van de oppervlakte
Mestsilo's, torensilo's en silogebouwen	Ja
Mestkelder, niet onder gebouwen	Ja, voor 50% van de oppervlakte
Mestzak, Foliebassin (gehele sanering)	Ja, voor 25% van de oppervlakte
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

#### **Tiny house:**

Een volledig uitgeruste woning van maximaal 50 m2 inclusief berging, bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden.

**Vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing:** bestaande 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 2 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 transformatie 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 ontwerpbureaus 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.



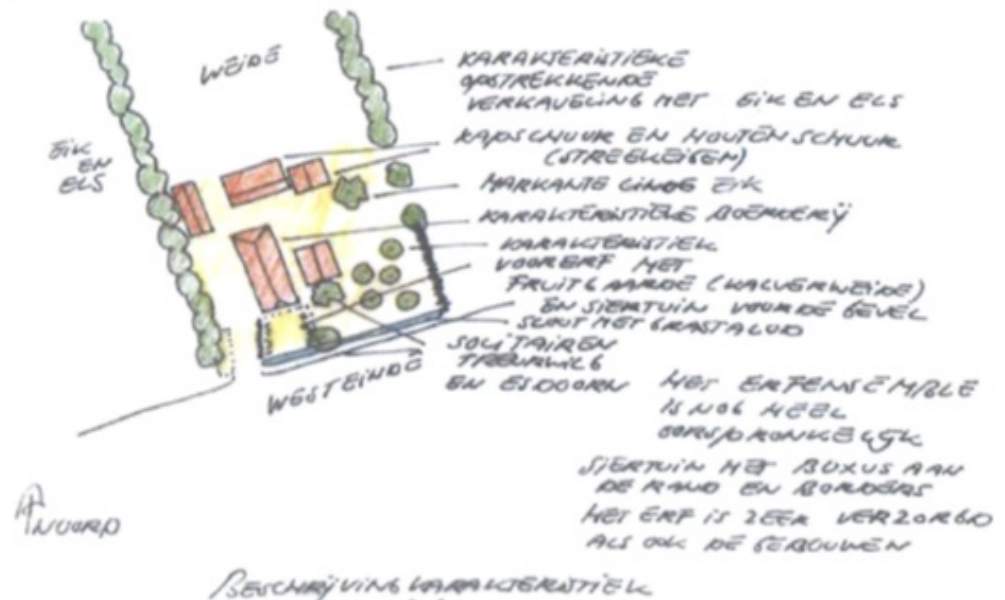
## Bijlage 2a Waardering voor landschap, erf en gebouwen

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

Beschrijving van de ervenconsulent over karakteristiek van een erf



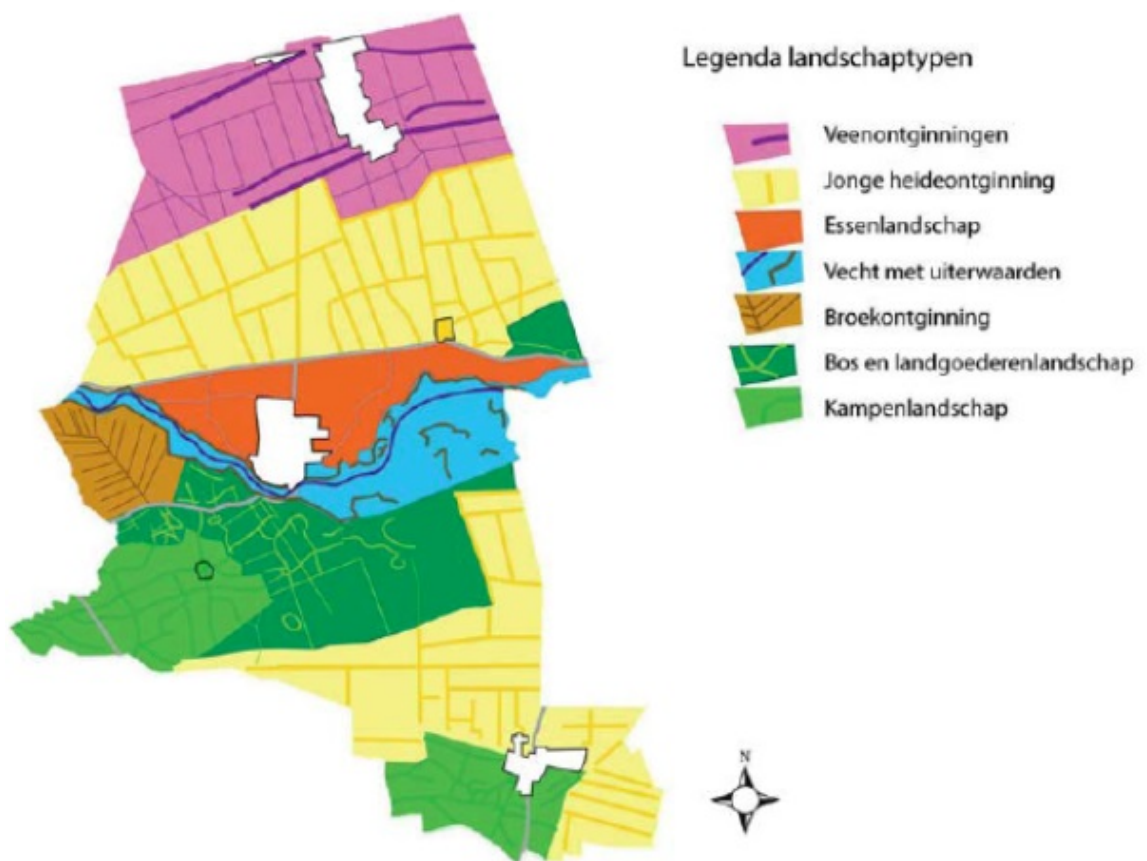
### 1. Relatie met het landschap

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.



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



Een ensemble van meerdere, verschillende gebouwen



### 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 maatwerk**

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 2b 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>

## Bijlage 2c Advies van het Oversticht over tiny houses en kleine woningen

### Kleine woningen op erven in Dalfsen

#### **Beeldkwaliteit kleine woning**

In een 'Sloop voor Kansen' project kan de mogelijkheid worden gegeven om een kleine woning of een Tiny House te ontwikkelen. Omdat er voor een kleine woning of Tiny House minder sloop m<sup>2</sup>-ers hoeven worden ingebracht kan het de haalbaarheid van een extra woning vergroten. Er kan in het totaal maximaal 1 kleine woning of Tiny House per erf worden toegevoegd. Voor de Tiny Houses is een separaat advies uitgebracht.

Een kleine woning heeft een maximale inhoud van 375 m<sup>3</sup>. De woning kan in een later stadium worden uitgebreid naar een volwaardige woning van 750 m<sup>3</sup>. Om die reden gelden voor kleine woningen dezelfde uitgangspunten voor de beeldkwaliteit als voor woningen tot 750 m<sup>3</sup>: Passend bij de sfeer van het agrarisch erf, afhankelijk van de situering die de woning inneemt op het erf (beschreven in het ervenconsulentadvies).

Bij de kleine woning verdient de mogelijke latere uitbreiding wel bijzondere aandacht.

Voor een woning in het landelijk gebied geldt als belangrijk welstandscriterium: De hoofdvorm is helder vormgegeven en bestaat uit een enkelvoudig volume op basis van een rechthoekige plattegrond.

Daaraan ondergeschikte delen zijn beperkt mogelijk indien deze zeer ondergeschikt zijn ten opzichte van de hoofdvorm.

Bij een kleine woning die in een later stadium kan worden uitgebreid moet in het ontwerp rekening worden gehouden met de latere uitbreiding. Het volume van de woning dat bij aanvang een heldere hoofdvorm met een rechthoekige plattegrond en kap heeft moet dat bij de uitbreiding behouden. Het uitgangspunt is daarom om de woning bij uitbreiding te verlengen in de richting van de nok van het schuine dak. Het is over het algemeen onwenselijk om de uitbreiding dwars op het hoofdvolume te plaatsen, omdat dan de rechthoekige vorm van de plattegrond verloren gaat. Bij de situering, de plattegrond en de gevels van de kleine woning moet hiermee rekening worden gehouden.

Vanwege de uitgangspunten voor de heldere hoofdvorm is het wenselijk dat aan- of uitbouwen of een carport niet zijn toegestaan. Een berging of een carport kan worden gecombineerd met een andere woning in een (bestaande) schuur, mits dit passend is in het erfensemble. Vergunningsvrij bouwen zou daarom onder de Omgevingswet kunnen worden uitgesloten. Het volume van een kleine woning is in verhouding op het erf als in het bestemmingsplan de goothoogte wordt beperkt tot 3,5 meter en de bouwhoogte tot 7 meter.

#### **KANSEN VOOR KLEINERE WONINGEN**

In een 'Sloop voor Kansen' project kan de mogelijkheid worden gegeven om een extra woning in de vorm van een Tiny House te ontwikkelen. Omdat er voor een Tiny House minder sloop m<sup>2</sup>-ers hoeven worden ingebracht kan het de haalbaarheid van een extra woning vergroten. Tevens kan het de mogelijkheid bieden om een extra woning op het erf te situeren in situaties waar een standaard woning (750 m<sup>3</sup>) te groot is voor de betreffende erfstructuur. Het aantal Tiny Houses dat toegevoegd kan worden is maximaal 1 per erf. Afhankelijk van het type erf en de situatie ter plekke, is er binnen een erfadvies qua aantal maatwerk mogelijk.

#### **BEPALINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN**

- Het maximum vloeroppervlakte is 50 m<sup>2</sup>, inclusief berging.
- Er is geen apart bijgebouw of carport toegestaan.
- De maximale goothoogte is 3,0 meter.
- De maximale bouwhoogte is 6,0 meter.
- De dakhelling is ten minste 18° en ten hoogste 60°.

#### **Beeldkwaliteit**

##### **1. ALGEMEEN**

De toepassing van een Tiny House is afhankelijk van het type erf en het omringende landschapstype. Een Tiny House past bij uitstek in een ensemble van gebouwen en mag herkenbaar zijn als nieuwe toevoeging in de ontwikkeling van het erf door de tijd heen. Uitgangspunt is dat een Tiny House zich in positie en uitstraling ondergeschikt voegt in de bestaande structuur van het erf. Een Tiny House voegt zich wel naar het erf, maar het erf voegt zich niet naar een Tiny House. Een Tiny House hoort daarbij tot de sfeer van de kleinste ondersteunende bijgebouwen van het erf.

##### **2. SITUERING**

Waar een Tiny House geplaatst kan worden wordt ingegeven door het erfensemble, de erfstructuur en de sfeer van het erf. Per landschapstype is dit anders.

Basis uitgangspunten zijn:

- Binnen het woonvlak in het bestemmingsplan.
- Op een ondergeschikte positie als onderdeel van het erf.
- Parallel, haaks of los gestrooid op het erf hangt af van de kenmerken van het landschapstype, het Erfensemble en de erfstructuur.
- Niet op het voorerf of voor het hoofdgebouw, wel op het achter of zij-erf.
- Randen van het erf met erfbos, bomenrij of een singel kan aanleiding geven voor een afwijkende positie. Situering tegen een bomenrij of singel maakt de positie meer ondergeschikt.
- Op het achtererf los van de erfstructuur, mits een historisch precedent daar aanleiding toe geeft.
- Op vanzelfsprekende wijze ingebed in de groene erfstructuur zoals een fruitgaard, moestuin of weitje op het zij-, of voorerf voor de voorgevelrooilijn van de hoofdwooning.

### **3. VOLUME**

Een Tiny House heeft een eenvoudig silhouet en een strikt rechthoekige hoofdvorm met een hellend dak. Bij een Tiny House moet alles in het ene volume zitten. Geen aanbouw, carport of luifel. Geen losse berging.

Basis uitgangspunten zijn:

- Zuiver rechthoekige hoofdvorm.
- Hellend dak afgestemd op erfsfeer; de hellingshoek moet passen bij de typologie van de bijgebouwen en de toe te passen dakvorm.
- Geen aan- of uitbouwen.
- Kleine veranda is mogelijk als geïntegreerd onderdeel binnen de hoofdvorm, maar mag de rechthoekige hoofdvorm niet aantasten.
- Berging/carport kan worden gecombineerd met een andere woning in een (bestaande) schuur, mits dit passend is in het erfensemble.

### **4. VORMGEVING**

Een Tiny House moet zich onderscheiden van de hoofdwooning en duidelijk manifesteren als een ondergeschikt bijgebouw in de sfeer van de schuren. De vormgeving kan neutraal en eigentijds zijn, of traditioneel maar met eigentijds aspect in de architectuur. Hoewel de samenhang op het erf niet verloren mag gaan, is een eigenzinnig uitstraling mogelijk en zelfs wenselijk, als variatie binnen een door de jaren heen gegroeid erfensemble.

Basis uitgangspunten zijn:

- Passend in de sfeer van het erf.
- Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Kleinere gevelopeningen zijn ondergeschikt aan de gevelcompositie.
- Eenvoudige detaillering.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen.
- Natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf; metselwerk alleen wanneer dat passend is bij de bijgebouwen en niet concurreert met de hoofdwooning.
- Materialen in hun natuurlijke kleur toepassen of met ingetogen kleurgebruik; bijvoorbeeld antraciet of zwart.

### **5. INPASSING**

Een Tiny House staat met z'n voeten in of aan het erf.

Basis uitgangspunten voor de inpassing zijn:

- Gevel sluit aan op het maaiveld (geen zwevende vlonder los van het erf).
- Geen (stadse) tuin ontworpen aan de woning. Het erf is de buitenruimte.
- Geen erfafscheidingen, 'weide tot aan de woning'.
- Inbedding door nieuwe of bestaande groenelementen op een erf, zoals: moestuin, fruitgaard, weide, erfbos, losse bomen, haag.
- Bij voorkeur extensief beheerde zones met kruidenrijk gras of ingezaaid mengsel als overgang van buitenruimte naar het land, natuurlijke natte laagte of sloot.
- Inheemse aanplant, passend bij het landschap, erf en de bodem.
- Aandacht voor natuurwaarden op het erf.

Referenties voor bebouwing  
Zie PDF op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)

Kenmerken van een erf  
Zie PDF op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)

**WAT MAAKT EEN ERF EEN ERF?**

- Het erf heeft een duidelijke voor- en achterkant.
- De voorzijde wordt gedefinieerd door positie van de voorgevel van de boerderij. Dit kan, maar hoeft niet de zijde van de weg te zijn.
- Oude erven zijn vaak stap voor stap gegroeid waardoor gebouwen in een losse onderlinge positie staan.
- Jonge erven zijn vaak in één keer gebouwd waardoor gebouwen in een strakke onderlinge positie staan.
- De erfbebouwing bestaat uit gebouwen van verschillend formaat en gebruik die samen een ensemble vormen.
- De boerderij is zichtbaar als kern van het ensemble.
- Groenelementen zorgen voor begrenzing en inpassing op het erf (zie pagina hiernaast).
- Het erf verbindt zich met het omliggende land.

Principes voor situering  
Zie PDF op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)

Referenties voor inpassing  
Zie PDF op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)