

Kansen uit buiten, beleidsregels actualisatie 2025

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

Gelet op artikel 2.4 en artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet,

Gelet op artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel,

Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer,

BESLUITEN

1. Het beleid "Kansen uit buiten" (2019) in te trekken;
2. De beleidsregels "Kansen uit buiten, beleidsregels actualisatie 2025" vast te stellen voor zover burgemeester en wethouders bevoegd zijn te besluiten over het wijzigen van het omgevingsplan en het verlenen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor ontwikkelingen in het buitengebied;
3. Deze besluiten in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Kansen uit buiten

Over hoe u kunt slopen en bouwen rond Deventer om er mooi en prettig te wonen en werken

Beleidsregels actualisatie 2025

Voorwoord

Veranderingen bieden kansen om buitengebied te verfraaien en leefbaarheid te vergroten

Wie in het buitengebied van de gemeente Deventer woont of er regelmatig komt, kan het niet ontgaan: het buitengebied van de gemeente Deventer is volop in verandering. Boeren besluiten hun bedrijf te verplaatsen, te veranderen of te stoppen. Steeds meer mensen ontdekken het platteland als prachtig gebied om te wandelen, te fietsen of op andere manieren te ontspannen. En ook het belang van een goede balans met de natuur wordt steeds duidelijker.

Al die veranderingen zijn kansen om het buitengebied te verfraaien en de leefbaarheid te vergroten. Om die ontwikkeling te ondersteunen, heeft de gemeente Deventer het Kansen uit buiten-beleid. Kansen uit buiten biedt eigenaren van vastgoed in het buitengebied de mogelijkheid om landschapsontsierende gebouwen te vervangen door woningen.

Dat beleid is niet nieuw, en dat zie je: in het Sallandse landschap rond Deventer zijn al volop voorbeelden te vinden van vernieuwde erven. Woningen op de plaats waar voorheen stallen of andere bijgebouwen stonden, meer streekeigen bomen en struiken, nieuwe poelen voor kikkers en nestkasten voor uilen, zwaluwen en andere boerenlandvogels.

Daarmee biedt het Kansen uit buiten-beleid voordelen voor alle betrokkenen: het slopen van leegstaande agrarische gebouwen biedt mogelijkheden aan de eigenaar, nieuwe bewoners komen thuis op een bijzondere plek en dragen bij aan de leefbaarheid en, niet in de laatste plaats, het buitengebied wordt nog mooier.

De gemeente Deventer is zich terdege bewust van het culturele erfgoed dat het platteland vertegenwoordigt. Dat beschermen we, en we staan zeker niet alle veranderingen toe. Karakteristieke boerderijen en schuren blijven behouden, nieuwe woningen moeten passen in hun omgeving. En het buitengebied mag zeker geen nieuwe woonwijk van Deventer worden.

Het eerste Kansen uit buiten-beleid dateert uit 2019. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren, hebben we het beleid nu geactualiseerd en een aantal zaken toegevoegd: een wisselkoers voor het omzetten en uitbreiden van een recreatiewoning en een wisselkoers voor kleinere woningen. De aangepaste regels staan in het document dat voor u ligt: *Kansen uit Buiten - Over hoe u kunt slopen en bouwen rond Deventer om er mooi en prettig te wonen en werken*. Zo kunnen we vastgoedeigenaren nóg beter ondersteunen bij de verfraaiing van het platteland.

Ik kijk ernaar uit om de resultaten daarvan de komende jaren te ontdekken in ons mooie buitengebied!

Lars Wijnhoud
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorwaarden en criteria

Wonen en werken op z'n Sallands

Het buitengebied van Deventer is mooi en dat willen we graag zo houden. U kunt er dan namelijk fijn wonen en recreëren. Het buitengebied van Deventer is in ontwikkeling en ook dat willen we graag zo houden. U kunt er dan namelijk ook prettig werken. Dat is wonen en werken 'op z'n Sallands'.

Balans

In het buitengebied mooi en prettig wonen en werken tegelijk vraagt om een goede balans. De balans tussen het behoud van ons mooie Sallandse landschap en ruimte voor economische ontwikkeling. De balans tussen beschermen en ontwikkelen en tussen bewaren en vernieuwen. Dat alles bij elkaar is een fikse uitdaging.

Deze uitdaging gaan we graag aan, het liefst samen met u als initiatiefnemer. Met de juiste balans maken we ruimte voor uw plannen om mooi en dynamisch te wonen en werken in het buitengebied van Deventer.

Leegstand en asbest

In ons buitengebied komt agrarische bebouwing vrij. Dat is te zien aan de vele leegstaande gebouwen. Deze ontwikkeling gaat voorlopig nog wel door. Bedrijfsgebouwen vormen het grootste deel daarvan en woningen de rest. Veel van deze bebouwing ontsiert het landschap of zal dat doen als er niets mee wordt gedaan.

In ons buitengebied hebben we ook nog te maken met asbestdaken. Er is geen verbod op asbestdaken, maar vanwege de mogelijke gezondheidsrisico's wordt het verwijderen van deze daken gestimuleerd met het toekennen van extra sloopoppervlakte.

Slopen en bouwen, bouwen en slopen

Er bestaan regelingen om u te helpen bij de sloop van landschapsontsierende gebouwen op uw erf. Door deze te slopen maken we ons Sallandse buitengebied mooier. De regelingen kunt u ook benutten om te bouwen. Het buitengebied is immers ook in ontwikkeling.

Voorwaarden en criteria

Elk initiatief om te bouwen en/of te slopen wordt getoetst aan een aantal criteria en voorwaarden. Het is dus belangrijk dat we precies weten wat we bedoelen met bepaalde termen. Daarom leest u hierna de definities van de voorwaarden en criteria die u steeds ziet terugkomen in de toelichting op de regelingen.

Compensatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit

Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit die worden bekostigd door de overheid, of dit nu de gemeente, de provincie of het Rijk is, tellen niet mee als compensatie. Bekostiging door de overheid vindt bijvoorbeeld plaats als er een subsidie wordt verleend, bijvoorbeeld de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (Lbv plus-regeling). Deelnemers aan deze regeling krijgen de kosten van het slopen van bepaalde bebouwing vergoed. Het slopen van die bebouwing telt dan niet mee als compensatie voor ontwikkelingsruimte. Sloop van gebouwen die als onderdeel van de ontwikkeling wel gesloopt worden, maar niet onder de Lbv plus-regeling vallen, tellen wel mee als compensatie voor ontwikkelingsruimte. Het moet dan wel gaan om een gebouw met een minimale oppervlakte van 100 m². Van bekostiging door de overheid is geen sprake als de vervangingswaarde van te slopen bouwwerken (geheel of gedeeltelijk) wordt vergoed.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 definieert ruimtelijke kwaliteit als "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is" (artikel 1.1, bijlage 1 Begripsbepalingen). Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is de eerste voorwaarde bij elke toepassing van de regelingen binnen Kansen uit buiten. Die verbetering gebeurt op twee manieren: door de sloop van landschapsontsierende gebouwen en door landschappelijke inpassing en verbetering van locaties.

Landschapsontsierende gebouwen

Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Sallandse landschap. Monumenten en gebouwen met cultuurhistorische of karakteristieke waarde blijven buiten beschouwing, want die willen we bewaren en beschermen als basis van het erf. Of gebouwen wel of niet het landschap ontsieren, bepaalt de gemeente.

Landschappelijke inpassing en verbetering

Het resultaat van landschappelijke inpassing en verbetering van een erf is dat het erf zich voegt in het landschap, met behoud of verbetering van de erfstructuur. Die inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken en overeenstemmen met het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP 2008) en de welstandsnota. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering leidt ook tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het perceel en de directe omgeving. U geeft de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf weer in uw erfinrichtingsplan.

Natuurinclusief bouwen

Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen (NIB) het uitgangspunt. Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt volgens een zogenaamd puntensysteem een bepaald aantal en bepaalde soorten maatregelen verplicht gesteld, waardoor de natuur bij de ontwikkeling een plaats krijgt. Het gaat daarbij om maatregelen in de categorieën nest- en verblijfplaatsen, groendak en andere beplantingen, en amfibieën en insecten.

Vaak is er een overlap met de eis van landschappelijke inpassing. Daarom geldt als uitgangspunt dat maatregelen die zijn bedoeld voor de landschappelijke inpassing, ook kunnen meetellen als NIB-maatregel. Achterliggende gedachte is dat met de eis van landschappelijke inpassing, de natuur al een belangrijke plek heeft in ontwikkelingen in het buitengebied. In de praktijk betekent dit dat na het ontwerpen van de landschappelijke inpassing meestal nog een aantal NIB-maatregelen in de categorieën nest- en verblijfplaatsen en amfibieën en insecten moet worden toegepast.

Karakteristieke gebouwen

Of gebouwen wel of niet karakteristiek zijn, hangt samen met aspecten als streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Voor deze aspecten hanteert de gemeente een score. Gebouwen die hoog scoren staan als karakteristiek genoemd in het omgevingsplan gemeente Deventer. Gebouwen die daarin niet genoemd staan als karakteristiek kunnen misschien na verbetering, herstel of restauratie alsnog karakteristiek worden. De gemeente toetst dat aan een aantal criteria: de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting, de streekeigen verschijningsvorm en herkenbaarheid, de mate van gaafheid en de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Regelingen en kansen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de provincie Overijssel ¹ biedt mogelijkheden aan gemeenten en hun inwoners en ondernemers. Met het beleid Kansen uit buiten geven we invulling aan de KGO en kunnen we de mogelijkheden ervan benutten. Wat voor de toepassing van die regelingen de voorwaarden zijn, hebt u hierboven al kunnen lezen: een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende gebouwen, door landschappelijke inpassing en verbetering, door natuurinclusief bouwen, door het behoud van karakteristieke gebouwen en door ecologische kansen te benutten.

Kansen uit buiten zijn beleidsregels. ² Deze beleidsregels zijn bedoeld om te beschrijven hoe het gemeentebestuur van Deventer omgaat met het verlenen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten ³ en het wijzigen van het omgevingsplan ⁴, voor ontwikkelingen in het buitengebied van Deventer waarop de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ⁵ van toepassing is.

1) De provincie Overijssel heeft in 2009 de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) ingevoerd. Deze is op dit moment opgenomen in artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel 2024. De KGO vormt de basis voor het gemeentelijk beleid voor het buitengebied van Deventer.

2) Zie titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

3) Zie artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

4) Zie artikel 4.1, eerste lid, en artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

5) Zie artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Rood-voor-Rood-regeling

Woning voor schuur

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling kunt u landschapsontsierende gebouwen slopen in ruil voor één of meerdere woningen. Doet u mee aan deze Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur, dan draagt u op twee manieren bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Deventer. Ten eerste door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het behoud en de verbetering van het karakteristieke erf en de daar aanwezige bebouwing. En ten tweede door de plaatsing van nieuwe woning(en) binnen de erfstructuur en de landschappelijke inpassing van de aangepaste erven.

Begrippen en definities

In de alfabetische begrippenlijst in de bijlage leest u de definities van 'landschapsontsierend', 'karakteristiek' en 'landschappelijke inpassing en verbetering'. Deze definities beschrijven precies de voorwaarden en eisen voor deelname aan de regeling. Neemt u deze dus goed door, want de gemeente ziet streng toe op de naleving hiervan.

Kwalitatieve eisen en voorwaarden

De Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur gaat namelijk over meer dan alleen het juiste aantal m². Naast het juiste aantal m² wegen kwalitatieve eisen en voorwaarden mee. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat u de nieuwe woning(en) alleen kunt bouwen als u de genoemde waarde van het erf daarmee verbetert. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden, de kenmerken van het erf en de directe omgeving.

Welstandsrichtlijnen en -criteria

Ook de welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen. Daarbij bestaat een onderscheid tussen de drie landschapstypen in de gemeente Deventer: het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningslandschap. De richtlijnen en criteria dienen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, zoals bij de Rood-voor-Rood-regeling. De welstandscommissie toetst elk bouwplan aan de bebouwingscriteria. Voldoet het plan daar niet aan, dan kan de gemeente de bouwvergunning weigeren. Hierop kan de gemeente een uitzondering maken als het gaat om een bouwplan van grote kwaliteit.

Sloopkosten (deels) terugverdienen

Slopen kost geld. Volgens de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur mag u als initiatiefnemer op uw erf een nieuwe woning bouwen. In feite ontstaat daar dan een bouwkaai die u kunt verkopen. Met de opbrengst daarvan kunt u (een deel van) de sloopkosten dekken. U moet dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Zo doet u mee aan de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u meedoen aan de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur.

Welke gebouwen kunt u inbrengen?

- U kunt gebouwen inbrengen op een locatie in het buitengebied die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig wordt gebruikt of waar het (agrarische) bedrijf geheel wordt beëindigd. U kunt op kleinere schaal de agrarische activiteiten voortzetten, door bijvoorbeeld als hobby land te beheren of dieren te houden. Dat past namelijk binnen de woonfunctie. U kunt gebouwen inbrengen als ze landschapsontsierend zijn. Of dat het geval is, beoordeelt de gemeente.
- Bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak, kunt u de extensieve tak voortzetten. Dat noemen we ontmenging. Het kan zijn dat u de intensieve tak onlangs al hebt beëindigd. U kunt dan de daarvoor gebruikte bebouwing nog inbrengen, mits u aan alle andere voorwaarden voldoet. De gesloopte bebouwing mag u niet in (bijna) dezelfde omvang terugbouwen voor het resterende agrarische bedrijf. U mag de resterende gebouwen ook niet uitbreiden. De ontwikkeling op de locatie moet duidelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoeveel bebouwing moet u slopen?

- Hoeveel bebouwing u moet slopen hangt af van de grootte van de woning die u wilt bouwen of het aantal te bouwen woningen. U moet minimaal 400 m² aan landschapsontsierende bebouwing slopen. Sloopt u tussen de 400 m² en 850 m², dan geldt een wisselkoers voor het uitwisselen van sloopoppervlak tegen de omvang van nieuwbouw. Lees meer hierover bij de paragraaf 'Hoe werkt de wisselkoers?' Mestsilo's tellen mee voor de sloopoppervlakte. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals mestkelders en kuilvoerplaten, tellen niet mee voor de minimum sloopoppervlakte. Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen tellen ook niet mee

voor de minimale sloopoppervlakte. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dit soort gebouwen, waar mogelijk, te behouden en met een nieuwe functie in te passen in het erf.

- b) Voor sloopoppervlakte met asbestdaken geldt dat u de oppervlakte van het gebouw dat is afgedekt met een asbestdak mag vermenigvuldigen met het rekengetal 1,21 m². Hoe dat werkt, ziet u in de voorbeelden van meneer Nijhuis. Als het asbestdak ligt op monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, dan kunt u het oppervlak van het gebouw inbrengen in de regeling, mits het gebouw gehandhaafd blijft. Het gebouw moet dan een nieuw, passend dak krijgen en in het algemeen moet u karakteristieke waarde behouden en zo mogelijk versterken.

[Kader]

Voorbeeld

Meneer Nijhuis heeft zijn agrarische bedrijf beëindigd. Hij wil zijn stallen inbrengen in de Rood-voor-Rood-regeling. Hij heeft een ligboxenstal van 900 m² met asbestdakplaten erop. Daarnaast heeft meneer Nijhuis nog een jongveeststal en een kapschuur, samen met een oppervlakte van 620 m² zonder asbestdak.

Het sloopoppervlak met asbest weegt zwaarder dan dat zonder asbest. De ligboxenstal telt dus voor $900 \times 1,21 = 1.089$ m². De totale sloopoppervlakte komt zo op $1.089 + 620 = 1.709$ m². Dit is voldoende sloopoppervlak voor twee Rood-voor-Rood-woningen van 750 m³, namelijk $2 \times 850 = 1.700$ m². Meneer Nijhuis kan met dit oppervlak ook kiezen voor één Rood-voor-Rood-woning van 750 m³ en twee Rood-voor-Rood-woningen van 400 m³, namelijk $850 + 2 \times 400 = 1.650$ m².

[Einde kader]

- c) Wanneer u meer sloopt dan de minimale oppervlakte voor de gewenste woning, dan kunt u de extra oppervlakte inbrengen in de Sloopbank. Deze oppervlakte moet dan minstens 250 m² meten. Eenmaal geregistreerd bij de Sloopbank, mag u deze oppervlakte niet meer binnen dezelfde ontwikkeling op een andere manier gebruiken. Hoe dit werkt, ziet u bij het voorbeeld van mevrouw Boevink.

[Kader]

Voorbeeld

Mevrouw Boevink is eigenaar van een voormalig agrarisch perceel. Er staat nog een oude kippenschuur met een oppervlakte van 800 m² met asbestdakplaten. Een oude werktuigenberging zonder asbestdak op het perceel heeft een oppervlakte van 300 m².

Het sloopoppervlak met asbest weegt zwaarder dan sloopoppervlak zonder asbest. In dit geval telt de kippenschuur mee voor $800 \times 1,21 = 968$ m². De totale sloopoppervlakte komt zo op $968 + 300 = 1.268$ m². Dit is voldoende voor één Rood-voor-Rood-woning van 750 m³, waarvoor mevrouw Boevink minimaal 850 m² moet slopen. Voor twee woningen van 750 m³ is het te weinig. Als mevrouw Boevink toch twee woningen van 750 m³ wil bouwen, kan ze uitkijken naar extra sloopmeters op een andere locatie of uit de Sloopbank. Ze kan er ook voor kiezen om de onbenutte sloopoppervlakte ($1.268 - 850 = 418$ m²) in te brengen in de Sloopbank. Een derde mogelijkheid is dat ze het inzet voor een ontwikkeling van iemand anders op een andere locatie in de gemeente. Als vierde mogelijkheid kan mevrouw Boevink ervoor kiezen kleinere woningen te bouwen die ze met haar sloopoppervlak wel kan compenseren. Bijvoorbeeld één woning van 750 m³ en één woning van 400 m³ ($850 + 400 = 1.250$ m²). **[Einde kader]**

- d) Hebt u te weinig sloopoppervlak op de ontwikkellocatie, dan kunt u dat aanvullen met sloopoppervlak van een andere locatie. Op die inbrenglocatie moet minimaal 100 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt onder dezelfde voorwaarden als voor de ontwikkellocatie. Zo moet daar bijvoorbeeld het agrarisch bedrijf zijn beëindigd. Ligt de inbrenglocatie in een andere gemeente in Overijssel, dan mag maximaal 30% van het benodigde sloopoppervlak daarvan afkomstig zijn. Hoe dat werkt, ziet u in de voorbeelden van mevrouw Ter Haar. U moet zelf bij de andere gemeente in Overijssel navragen of zij hieraan mee willen werken.

[Kader]

Voorbeeld

Mevrouw Ter Haar wil stoppen met haar agrarische bedrijf en meedoen met de Rood-voor-Rood-regeling. Daarmee kan ze afkomen van de 600 m² aan landschapsontsierende gebouwen op haar erf. Omdat ze minstens 850 m² moet slopen voor een woning van 750 m³, komt ze dus 250 m² tekort. Die 250 m² heeft ze gevonden bij een stoppende agrariër in de gemeente Raalte. 30% van 850 m² is 255 m². De sloopmeters uit Raalte mag ze dus allemaal meetellen. Zo heeft mevrouw Ter Haar genoeg sloopoppervlak voor de Rood-voor-Rood-regeling.

[Einde kader]

- e) U kunt ook sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken. Sloopmeters uit de Sloopbank zijn aanvullend op de sloop van landschapsontsierende bebouwing op de ontwikkellocatie. Op de ontwikkellocatie

moet dan nog minimaal 100 m² landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Het mag daarbij niet gaan om de 100 m² bijgebouwen die bij de woning zijn toegestaan. Hoe dat werkt, ziet u in de voorbeelden van de familie Koenen en dat van meneer De Jong.

[Kader]

Voorbeeld

De familie Koenen wil meedoen met de Rood-voor-Rood-regeling. Op het erf staat 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Om mee te kunnen doen hebben ze nog $850 - 300 = 550$ m² slooppoppervlak nodig. Deze halen ze uit de Sloopbank.

[Einde kader]

[Kader]

Voorbeeld

Meneer De Jong wil voor zijn zoon een woning bouwen naast zijn eigen woning. Daar staan geen landschapsontsierende gebouwen. Hij heeft dus geen slooppoppervlak op zijn eigen locatie. Daardoor kan hij niet meedoen aan de Rood-voor-Rood-regeling.

[Einde kader]

Hoeveel nieuwe woningen mag u bouwen?

Hoeveel nieuwe woningen u mag bouwen, is afhankelijk van het slooppoppervlak. Belangrijke voorwaarden zijn dat het aantal woningen in de gewenste vorm altijd moet passen op het erf en in verhouding moet zijn met de directe omgeving. U investeert voldoende in de ruimtelijke kwaliteit, wanneer u voldoende sloopt én u de woning(en) binnen de structuur van het erf plaatst en het erf landschappelijk inpast en verbetert. Daarbij houdt u oog voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf. Is dat niet het geval, dan mag u die nieuwe woning niet bouwen. Slooppoppervlak dat u zo eventueel overhoudt, kunt u ergens anders besteden.

Hoe werkt de wisselkoers?

In onderstaande tabel leest u hoeveel u moet compenseren door sloop om voor een woning tussen de 400 m³ en 750 m³ in aanmerking te komen. Hierbij hanteren we een onder- en bovengrens. De ondergrens van de omvang van een woning is 400 m³; voldoende voor een vrijstaande woning met drie slaapkamers. Mocht in een specifieke situatie een kleinere woning wenselijk zijn, dan kan in overleg met de gemeente maatwerk toegepast worden. De bovengrens van de omvang van een woning, volgens de wisselkoers, is 750 m³. Deze wisselkoers geldt ook voor een kleinere woning dan 750 m³ die in het verleden al is gebouwd. De wisselkoers is dan van toepassing op een vergroting van de woning tot 750 m³. In het voorbeeld van de familie Van Groningen wordt uitgelegd hoe dit werkt. Voor verdere vergroting geldt de Schuur-voor-schuur-regeling.

[Kader]

Voorbeeld

De familie Van Groningen heeft in het verleden een woning van 500 m³ gebouwd en wil dit nu uitbreiden naar 750 m³. Dit betekent dat er 850 m² gecompenseerd moet worden. De compensatie die nodig zou zijn voor de bestaande woning (500 m² slopen voor een woning van 500 m³) hoeft niet opnieuw. In dit geval is de slooppogave $850 - 500 = 350$ m².

[Einde kader]

De wisselkoers

Woning	Compensatie door slopen
400 m ³	400 m ²
500 m ³	500 m ²
600 m ³	650 m ²
700 m ³	800 m ²
750 m ³	850 m ²

Hoe dit werkt, ziet u in het voorbeeld van de familie Barten.

[Kader]

Voorbeeld

De familie Barten wil een woning bouwen van 550 m³. Dit valt in de categorie 600 m³. Zij moeten dus 650 m² slopen.

[Einde kader]

Maar het blijft daarnaast ook mogelijk om maatwerk te leveren, door op een andere manier te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door nieuwe natuur aan te leggen. De gemeente bepaalt dan of uw voorstel voldoende is.

Bijgebouwen

Bij een woning wordt maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan, ongeacht de inhoud van de woning. Het is ook mogelijk om de ruimte voor bijgebouwen te integreren in de woning. De woning mag dan met 350 m³ worden uitgebreid, boven op de maximale inhoud in de tabel. Er zijn dan geen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen meer toegestaan. Hoe dit werkt, ziet u in de voorbeelden van meneer De Boer en mevrouw Henrix. Als u karakteristieke gebouwen laat staan en deze als bijgebouw gaat gebruiken, mogen deze groter zijn dan 100 m².

[Kader]

Voorbeeld

Meneer De Boer wil 650 m² aan landschapsontsierende bebouwing slopen. In ruil hiervoor kan hij een woning van 600 m³ bouwen met 100 m² aan bijgebouwen. Hij kan ook van de bijgebouwen afzien en een woning van 600 + 350 = 950 m³ bouwen.

[Einde kader]

[Kader]

Voorbeeld

Mevrouw Henrix wil een woning van 750 m³ bouwen. Zij kiest ervoor om een woning van 400 m³ te compenseren met 400 m² slopen en daarbij af te zien van bijgebouwen. Deze integreert zij in de woning, die daardoor 750 m³ groot mag worden.

[Einde kader]

Wat moet u slopen?

U sloopt alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, dus zowel de gebouwen die meetellen voor het slooppoppervlak, als de bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals sleufsilo's, mestkelders, kuilvoerplaten en erfverhardingen. De bedrijfswoning en karakteristieke gebouwen laat u staan.

Waar bouwt u de nieuwe woning?

In ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing krijgt u een bouwka­vel voor een nieuwe woning toegekend. Met de verkoop van die kavel kunt u de kosten van de ontwikkeling (gedeeltelijk) dekken. De nieuwe woning moet worden gebouwd op een bestaande bouwlocatie, passend binnen de erfstructuur. Meestal gaat het hierbij om een bestaand erf.

Als dat door omstandigheden, bijvoorbeeld vanwege milieunormen, niet kan, dan wordt in overleg met de gemeente een andere ontwikkellocatie gezocht die past binnen de structuur en de kenmerken van het landschap. Deze andere, nieuwe locatie moet passen in de stedenbouwkundige en/of landschapsstructuur en is ontworpen volgens de gedachte van één compact erf. Oftewel een erf dat, gezien vanaf de weg, herkenbaar is als één agrarisch erf.

Als er sprake is van sloop op meerdere locaties, dan beoordeelt de gemeente welke plek voor bebouwing in aanmerking komt. De gemeente houdt daarbij rekening met de wensen van de eigenaars. Ook landschappelijke en andere aspecten wegen mee.

Beschikt u niet over een bestaand erf, maar bijvoorbeeld alleen over een onbebouwd weiland of bos­perceel, dan is het realiseren van een woning niet mogelijk.

Hoe zorgt u voor landschappelijke inpassing en behoud en versterking van de erfstructuur?

Op alle betrokken sloop- en ontwikkellocaties moet u de aanwezige erfstructuur behouden en waar mogelijk verbeteren en landschappelijk inpassen en verbeteren. Dat geldt ook voor de nieuwe woning(en), eventuele bijgebouwen bij de woning(en) en het erf dat overblijft na sloop van bebouwing. De gemeente beoordeelt de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering. Deze worden vastgelegd in een of meer erfinrichtingsplannen voor alle betrokken locaties. Deze eis is onafhankelijk van de waarde van de nieuwe bouwka­vel.

De gemeente stelt verdergaande eisen, zoals wanneer er meer woningen komen. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering betekent, naast inpassing in het landschap, ook behoud en versterking van karakteristieke cultuurhistorische en/of ecologische waarde op het erf.

[Kader]

Ecologische waarde

Zo kunt u bijvoorbeeld ecologische waarde toevoegen.

- U hangt nestkasten op voor het behoud van boerenvogels, zoals uilen, zwaluwen en ringmussen. U kunt deze nestkasten ook verwerken in de nieuwbouw en zo natuurinclusief bouwen.
- U maakt uw erf vogelvriendelijk door het behoud of de aanplant van streekeigen erfbeplanting met boom- en struiksoorten die bloemen en bessen leveren en met hoogstamfruitbomen, singels, hagen en solitaire bomen.
- U maakt een poel voor kikkers en salamanders.
- U verwijdert landschapsontsierende beplanting, zoals coniferen en laurierkers.
- U maakt houtstapels, zodat de hermelijn en de wezel er kunnen nestelen.

[Einde kader]

Hoe past u de woning(en) in?

Bij de inpassing van de woning(en) op het erf en de inpassing van het erf in het landschap toetst de gemeenten op de volgende aspecten.

- De erfstructuur is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Door sloop en nieuwbouw ontstaat een compact erf met een duidelijke hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen. Bij voorkeur neemt het bouwoppervlak af. Afhankelijk van de kenmerken van het erf kan de nieuwe woning hoofdbouw of bijgebouw zijn.
- In het algemeen stemt u de nieuwe woning(en) en eventuele bijgebouwen af op de maat en schaal van het erf en op de landschapskenmerken. Als u meerdere kleinere woningen bouwt, kan het nodig zijn om deze aan elkaar te bouwen en als één bouwkundig volume uit te voeren.
- Het erf heeft in principe één ontsluiting naar de openbare weg.
- Streekeigen beplanting heeft een positief effect op de ecologische waarde van het erf. Nieuwe beplanting op de overgangen naar het omliggende landschap is streekeigen en past bij een agrarisch erf. U verwijdert niet-streekeigen beplanting.
- De bouw- en erfinrichtingsplannen bieden voldoende mogelijkheden voor de toevoeging van ecologische waarde.

Hoe draagt u bij aan de karakteristieke waarde?

U kunt bijdragen aan de karakteristieke waarde van de locatie door een verbetering van:

- de relatie van het erf met het landschap;
- de erfstructuur: de ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf;
- de erfinrichting: de groene inrichting van het erf;
- de streekeigen verschijningsvorm: de typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend zijn voor hoofdzakelijk agrarische bebouwing;
- de herkenbaarheid van de hoofdvorm en van zijn (voormalige) agrarische functie;
- de gaafheid;
- de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Verkoopbaarheid

Vanwege de verkoopbaarheid van de bouwkael kunt u het concrete erfinrichtingsplan nog even uitstellen. Voor dat erfinrichtingsplan wordt dan wel alvast een 'gereedschapskist' met heldere en harde toetsingscriteria opgesteld. De bouwer van de woning moet eerst het erfinrichtingsplan opstellen en laten goedkeuren door de gemeente. Pas dan kan hij of zij een omgevingsvergunning voor de nieuwe woning krijgen. Het omgevingsplan wordt daarop aangepast. Zo houden we rekening met de woonwensen van de kopers van de bouwkael en garanderen we een goede erfinrichting en landschappelijke inpassing en verbetering.

Hoe verloopt de wijziging van het omgevingsplan?

Voor de betrokken locaties vraagt u als initiatiefnemer een wijziging van het omgevingsplan aan. U betaalt daarvan de kosten. Wanneer u het bedrijf helemaal beëindigt, dan krijgt de locatie een woonfunctie. Binnen deze woonfunctie is, naast de voormalige bedrijfswoning(en), ook een nieuwe woning mogelijk.

Voor nieuwe woningen wordt de omvang vastgelegd die op basis van de wisselkoers wordt gecompenseerd. Ook de locatie van de woningen wordt vastgelegd, samen met de beoogde landschappelijke inpassing. Verder gelden de standaard bouwregels voor woningen in het buitengebied volgens het omgevingsplan. Bijgebouwen mogen samen maximaal 100 m² meten. Per geval kunnen we eventueel van dit maximum afwijken, bijvoorbeeld voor het behoud van karakteristieke bijgebouwen. Om de landschappelijke kwaliteit te bevorderen, krijgt u verder de mogelijkheid om grotere woningen te bouwen. U mag dan geen losse bijgebouwen meer bouwen.

Bij een gemengd bedrijf waarvan u alleen de intensieve tak beëindigt, blijft de agrarische functie behouden. U mag daar dan geen intensieve veehouderij meer exploiteren. Het agrarisch bouwvlak moet u

aanpassen. Daarbij houden we rekening met uw eigen wensen voor het resterende agrarische bedrijf en met de vereiste erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering.

Wilt u de woonfunctie gebruiken en een nieuwe woning bouwen, dan moet u het erfinrichtingsplan uitvoeren en in stand houden. Dit staat in het omgevingsplan en in uw privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

Stappenplan



Rood-voor-Rood-regeling

Schuur voor schuur

Bij deze versie van de Rood-voor-Rood-regeling kunt u landschapsontsierende gebouwen slopen in ruil voor nieuwbouw of uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen, of in ruil voor de uitbreiding van woningen. Deze regeling heet kortweg: de Schuur-voor-schuur-regeling.

Wisselkoersen

Bij de Schuur-voor-schuur-regeling gaat het meestal om sloop op een inbrenglocatie en nieuwbouw op een ontwikkellocatie. Zo werkt de Schuur-voor-Schuur-regeling met 'wisselkoersen', waarbij het sloopoppervlak wordt uitgewisseld tegen de omvang van de nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen. In de paragraaf 'Hoe werken de wisselkoersen slopen versus bouwen?' wordt dit verder uitgelegd. Tegelijk moet er altijd sprake zijn van voldoende toename van de ruimtelijke kwaliteit op het erf en van een goede landschappelijke inpassing van de inbreng- en de ontwikkellocatie.

Begrippen en definities

In de alfabetische begrippenlijst in de bijlage leest u de definities van 'landschapsontsierend', 'karakteristiek' en 'landschappelijke inpassing en versterking erfstructuur'. Deze definities beschrijven precies de voorwaarden en eisen voor deelname aan de regeling. Neemt u deze dus goed door, want de gemeente ziet hierop streng toe.

Kwalitatieve eisen en voorwaarden

De Schuur-voor-schuur-regeling gaat namelijk over meer dan alleen het juiste aantal m². Ook de kwalitatieve eisen en voorwaarden wegen zwaar mee. De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving. De gemeente stelt daaraan eisen. Dat betekent dat u uw bouwplan alleen kunt uitvoeren als u de genoemde waarde van het erf daarmee verbetert. De gemeente oordeelt over de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering van de sloop- en de ontwikkellocatie, inclusief de nieuwe bebouwing. Dit is altijd maatwerk. Of een bepaalde ontwikkeling wel of niet mogelijk is, hangt af van plaatselijke omstandigheden en gebiedskenmerken.

Welstandsrichtlijnen en -criteria

Ook de welstandsnota geeft richtlijnen en criteria voor erf- en gebouwontwikkelingen. Daarbij bestaat een onderscheid tussen de drie landschapstypen in de gemeente Deventer: het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningslandschap. De richtlijnen en criteria dienen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, zoals bij de Rood-voor-Rood-regeling. De welstandscommissie toetst elk bouwplan aan de bebouwingscriteria. Voldoet het plan daar niet aan, dan kan de gemeente de bouwvergunning weigeren. Hierop kan de gemeente een uitzondering maken als het gaat om een bouwplan van grote kwaliteit.

Financiën

De financiële kant van de Schuur-voor-schuur-regeling is een zaak tussen sloper en bouwer. Daar blijft de gemeente buiten. De gemeente beoordeelt initiatieven uitsluitend op een toename van de ruimtelijke kwaliteit.

Zo doet u mee aan de Schuur-voor-schuur-regeling

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u meedoen aan de Schuur-voor-Schuur-regeling.

Welke gebouwen kunt u inbrengen?

- a) U kunt gebouwen inbrengen op een locatie in het buitengebied die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig wordt gebruikt of waar het (agrarische) bedrijf geheel wordt beëindigd. U kunt op kleinere schaal de agrarische activiteiten voortzetten, door bijvoorbeeld als hobby land te beheren of dieren te houden. Dat past namelijk binnen de woonfunctie. U kunt gebouwen inbrengen als ze landschapsontsierend zijn. Of dat het geval is, beoordeelt de gemeente.
- b) Bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak, kunt u de extensieve tak voortzetten. Dat noemen we ontmenging. Het kan zijn dat u de intensieve tak onlangs al hebt beëindigd. U kunt dan de daarvoor gebruikte gebouwen nog inbrengen, mits u aan alle andere voorwaarden voldoet. De gesloopte bebouwing mag u niet in (bijna) dezelfde omvang terugbouwen voor het resterende agrarische bedrijf. U mag de resterende gebouwen ook niet uitbreiden. De ontwikkeling op de locatie moet duidelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoeveel bebouwing moet u slopen?

- a) U sloop minstens 250 m² aan landschapsontsiierende gebouwen. Zo investeert u echt in de ruimtelijke kwaliteit. Ook mestsilo's tellen daarvoor mee. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals mestkelders en kuilvoerplaten, tellen niet mee voor de minimale sloopoppervlakte. Ook monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen tellen niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dit soort gebouwen, indien mogelijk, te behouden en met een nieuwe functie in te passen op het erf.

- b) Voor asbestdaken geldt een minimum van 200 m². Het kan voorkomen dat slechts een deel van het dak asbest bevat. Voor de Schuur-voor-schuur-regeling moet u dan elke m² sloopoppervlak met asbestdak omrekenen als 250/200 m² (rekengetal: 1,25 m²). Als het asbestdak ligt op monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, dan kunt u het oppervlak van zo'n gebouw inbrengen in de regeling, mits het gebouw gehandhaafd blijft. Het gebouw moet dan een nieuw, passend dak krijgen en in het algemeen moet u karakteristieke waarde behouden en zo mogelijk versterken.
- c) Hebt u te weinig sloopoppervlak op een inbrenglocatie, dan kunt u dat aanvullen met sloopoppervlak van een andere locatie. Op elke inbrenglocatie moet minimaal 100 m² aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt onder dezelfde voorwaarden als voor de ontwikkellocatie. Ligt de inbrenglocatie in een andere gemeente in Overijssel, dan mag maximaal 30% van het benodigde sloopoppervlak daarvan afkomstig zijn. Of die andere gemeente hier ook aan wil meewerken, moet u zelf aan die gemeente vragen.
- d) U kunt ook sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken. De sloopmeters uit de Sloopbank hoeven niet aanvullend te zijn op de sloop van landschapsontsierende gebouwen op de ontwikkellocatie. Uitsluitend inbreng van sloopmeters uit de Sloopbank is voldoende.

Hoe werken de wisselkoersen slopen versus bouwen?

De vereiste bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt allereerst bepaald volgens 'wisselkoersen'. De wisselkoersen voor sloop betreffen enerzijds sloop in ruil voor uitbreiding van woningen en anderzijds sloop in ruil voor nieuwbouw/uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen, mits goed passend in de erfstructuur en landschappelijk ingepast. Voor de wisselkoersen geldt de zwaardere weging van sloopoppervlak met asbestdaken (zie hierboven bij punt b onder het kopje 'Hoeveel bebouwing moet u slopen?'). In het omgevingsplan en de welstandsnota vindt u de richtlijnen voor de toegestane bouwhoogtes en overige aspecten.

Zo werkt de wisselkoers voor uitbreiding van woningen

Voor elke uitbreiding tot en met 100 m³ moet u 250 m² slopen, ongeacht de bouwomvang. Voor elke uitbreiding boven 100 m³ moet u vijf keer zoveel m² slopen, dus volgens de formule (1x uitbreiding m³) : (5x sloop m²).

Als woningen gelden ook (agrarische) bedrijfswoningen en recreatiewoningen. Let op: als u een recreatiewoning uitbreidt, dan betekent dat niet dat u daar kunt wonen als in een reguliere woning. Meer hierover leest u in het hoofdstuk 'Van recreatiewoning naar reguliere woning'. Een eventuele uitbreiding van een bedrijfswoning geeft ook geen recht op een tweede bedrijfswoning. Hoe dat werkt, ziet u in de voorbeelden van meneer Huigen en mevrouw Roelant.

[Kader]

Voorbeeld

Meneer Huigen wil zijn recreatiewoning uitbreiden met een tuinkamer van 100 m³. De woning heeft nu nog een inhoud van 300 m³. Voor zijn tuinkamer moet meneer Huigen volgens de Schuur-voor-schuur-regeling elders 250 m² landschapsontsierende gebouwen slopen.

[Einde kader]

[Kader]

Voorbeeld

Mevrouw Roelant wil haar woning uitbreiden met een atelier van 200 m³. Haar woning heeft nu nog een inhoud van 750 m³. Met de Schuur-voor-schuur-regeling kan zij de eerste 100 m³ compenseren met de sloop van 250 m² landschapsontsierende gebouwen. Voor de uitbreiding boven de 100 m³ geldt een wisselkoers van 1:5. In dit geval moet zij de uitbreiding met 200 - 100 = 100 m³ compenseren met 5 x 100 = 500 m² gesloopte landschapsontsierende gebouwen. In totaal moet mevrouw Roelant 250 + 500 = 750 m² landschapsontsierende gebouwen slopen, of sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken.

[Einde kader]

Zo werkt de wisselkoers voor nieuwbouw of uitbreiding van bijgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen

Voor nieuwbouw of uitbreiding tot en met 250 m² moet u 250 m² slopen, ongeacht de bouwomvang. Voor nieuwbouw of uitbreiding boven 250 m² moet u drie keer zoveel m² slopen. U mag nooit meer m² bouwen dan u sloopt. Ook met de zwaardere weging van asbestdaken geldt hier dat u niet meer mag terugbouwen dan u sloopt. Als u niet-agrarische bedrijfsgebouwen wilt uitbreiden, dan moet u aantonen dat u daarmee voor lange tijd uit de voeten kunt. Dat doet u bijvoorbeeld in uw bedrijfsplan. Als u dat niet kunt aantonen, dan wordt u verwezen naar een bedrijventerrein met meer bouw mogelijkheden. Hoe dat werkt, ziet u in de voorbeelden van meneer Meijerink en meneer Kamphuis.

[Kader]

Voorbeeld

Meneer Meijerink sleutelt in zijn vrije tijd graag aan oldtimers. Voor die hobby wil hij het bijgebouw bij zijn woning uitbreiden van 100 m² naar 300 m². Voor deze uitbreiding met 200 m² moet meneer Meijerink volgens de Schuur-voor-schuur-regeling minimaal 250 m² aan landschapsontsierende gebouwen slopen. **[Einde kader]**

[Kader]

Voorbeeld

Meneer Kamphuis heeft een cateringbedrijf op een voormalige agrarische locatie. Het gebouw waar hij zijn voertuigen stalt en materiaal opslaat, heeft een oppervlakte van 400 m². De zaken gaan goed en meneer Kamphuis wil uitbreiden met nog eens 300 m². Met toepassing van de Schuur-voor-schuur-regeling heeft hij voor de eerste 250 m² uitbreiding 250 m² slooppoppervlak nodig. Daarboven geldt een wisselkoers van 1:3. In dit geval moet hij de bouw van 300 - 250 = 50 m² compenseren met de sloop van 50 x 3 = 150 m² landschapsontsierende bebouwing. In totaal moet hij 250 + 150 = 400 m² landschapsontsierende gebouwen slopen of sloopmeters uit de Sloopbank gebruiken.

[Einde kader]

Hoe zorgt u voor landschappelijke inpassing en verbetering en versterking van de erfstructuur?

Zowel de ontwikkellocatie, inclusief nieuwe bebouwing, als het resterende erf op de inbrenglocatie(s) moeten landschappelijk worden ingepast en verbeterd. Ook moet de ontwikkeling passen binnen de erfstructuur. De gemeente beoordeelt of aan die eisen is voldaan. De gemeente kan dus tot de conclusie komen dat dat niet het geval is. Dat kan zelfs als volgens de wisselkoersen wel voldoende wordt gesloopt. Ook het behoud en de versterking van karakteristieke waarde wegen mee, net als het ecologisch potentieel.

Ook kunt u ervoor kiezen om bij te dragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Dit is geen eis, maar als u ervoor kiest, dan zal de gemeente u eraan houden. De gemeente beoordeelt in hoeverre uw bijdrage aan verduurzaming en klimaatadaptatie in de plaats kan komen van andere maatregelen.

U kunt bijdragen aan de karakteristieke waarde van de locatie door een verbetering van:

- de relatie van het erf met het landschap;
- de erfstructuur: de ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf;
- de erfinrichting: de groene inrichting van het erf;
- de streekeigen verschijningsvorm: de typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend zijn voor hoofdzakelijk agrarische bebouwing;
- de herkenbaarheid van de hoofdvorm en van zijn (voormalige) agrarische functie;
- de gaafheid;
- de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Hoe verloopt de wijziging of afwijking van het omgevingsplan?

Wijziging of afwijking van het omgevingsplan is het meest voor de hand liggende instrument om bouwactiviteiten op de ontwikkellocatie mogelijk te maken. Als de functie dezelfde blijft, dan volstaat een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan. De gemeente voegt uw erfinrichtingsplan toe aan de vergunning. In het inrichtingsplan zijn de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering uitgewerkt. U benut alle kansen om de cultuurhistorische, ecologische en groene kwaliteit van het erf te versterken.

Als de functie verandert, dan is een wijziging van het omgevingsplan nodig. In dat geval voegt de gemeente het inrichtingsplan toe aan het omgevingsplan. U bent dan voorwaardelijk verplicht het erfinrichtingsplan uit te voeren. Er is bijvoorbeeld sprake van een functieverandering als een agrarische bedrijfswoning een reguliere woonfunctie krijgt. U mag de gesloopte bebouwing niet herbouwen. Dat wordt vastgelegd in het omgevingsplan of op een andere juridisch bindende manier. Daarbij wordt de functie van de inbrenglocatie afgestemd op het feitelijke gebruik, tenzij dat niet kan vanwege de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het kan zijn dat herbouw volgens het omgevingsplan toch al niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege overgangsrecht.

Als initiatiefnemer betaalt u zelf de kosten van de procedures voor het omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

Stappenplan



Sloopbank

Voor beide Rood-voor-Rood-regelingen zijn slooplocaties en ontwikkellocaties nodig om tegen elkaar uit te wisselen. Het lastige is alleen dat die locaties niet altijd te vinden zijn of zich niet bevinden op

de juiste plaats op het juiste moment en met de juiste oppervlakte. Het is dus de uitdaging vraag en aanbod met elkaar in contact te brengen en op elkaar aan te laten sluiten. Dat is precies wat de Sloopbank doet.

De Sloopbank is een hulpmiddel om te kunnen slopen en bouwen. De Sloopbank maakt het namelijk mogelijk slopen en ontwikkelen procedureel en in tijd van elkaar los te koppelen. De sloop en bouw moeten natuurlijk wel allebei voldoen aan de voorwaarden.

Zo gebruikt u de Sloopbank

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u sloopoppervlak inbrengen in de Sloopbank.

Wat moet u slopen?

Voor de Sloopbank gaat het om alle landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Deventer. Daaronder vallen dus voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, voormalige niet-agrarische bedrijfsbebouwing en bebouwing die nooit bij een bedrijf heeft gehoord.

Al deze bebouwing kunt u inbrengen in de Sloopbank, mits de bebouwing landschapsontsierend is en de sloop ervan duidelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit is niet alleen afhankelijk van oppervlakte, maar bijvoorbeeld ook van de locatie ten opzichte van andere gebouwen. De gebouwen moeten legaal zijn opgericht en ze moeten bovendien nog aanwezig zijn. Gebouwen met monumentale, karakteristieke of cultuurhistorische waarde kunt u niet inbrengen in de Sloopbank.

Hoeveel moet u slopen?

U moet minimaal 250 m² bebouwing op een erf slopen. Vanaf dat minimum is er namelijk sprake van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor sloopoppervlak met asbestdaken geldt een ondergrens van 200 m². Het kan zijn dat er slechts op een deel van het sloopoppervlak asbestdaken liggen. In dat geval moet u omrekenen: 1 m² sloopoppervlak met asbestdak telt dan als 250/200 m² (rekengetal: 1,25 m²). Voorbeelden hiervan vindt u in het hoofdstuk over de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur. Als het asbestdak ligt op monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, dan kunt u het oppervlak van het gebouw inbrengen in de regeling, mits het gebouw gehandhaafd blijft. Het gebouw moet dan een nieuw, passend dak krijgen en in het algemeen moet u de karakteristieke waarde behouden en zo mogelijk versterken.

Hoe zit het met herbouw?

U mag de gesloopte bebouwing niet herbouwen. Dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan of op een andere juridisch bindende manier. Daarbij wordt de functie van de inbrenglocatie afgestemd op het feitelijke gebruik, tenzij dat niet kan vanwege de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als initiatiefnemer betaalt u zelf de kosten van een wijziging van het omgevingsplan.

Het kan zijn dat herbouw volgens het omgevingsplan toch al niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege overgangsrecht. In sommige gevallen is wel een omgevingsplanwijziging nodig om een agrarische bedrijfswoning een reguliere woonfunctie te geven. De geregistreerde sloopmeters vervallen wanneer u het gesloopte oppervlak geheel of gedeeltelijk terugbouwt. Alle ingebrachte sloopmeters worden hierop gecontroleerd.

Hoe verloopt de registratie van de sloopmeters?

De Sloopbank registreert sloopmeters per locatie in eenheden van minimaal 100 m² en maximaal 200 m². Een inbreng van 250 m², bijvoorbeeld, wordt geregistreerd in twee eenheden, namelijk één van 100 m² en één van 150 m². In de praktijk blijkt dat zo voldoende in de ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd, zowel op de sloop- als de ontwikkellocaties. Tegelijk zijn dit eenheden die goed te verhandelen zijn.

Bij de registratie worden de eigenaar en de registratiedatum vermeld en of er sprake is van asbest. Elke eenheid sloopmeters krijgt een uniek registratienummer. Hoe dat werkt, ziet u in het voorbeeld van meneer Zwaverink. Eerst is de registratie voorlopig. De registratie is definitief, zodra de herbouw van de te slopen bebouwing onmogelijk is gemaakt en de gebouwen gesloopt zijn. Geregistreerde sloopmeters zijn geldig tot vijf jaar na definitieve registratie.

Hoe steekt het financieel in elkaar?

De gemeente speelt geen rol bij het bepalen van de prijs van sloopmeters of bij bemiddeling. Dat is een zaak tussen kopers en verkopers. Wel kan de gemeente kopers en verkopers met elkaar in contact brengen. Door deel te nemen aan de Sloopbank, stemt u ermee in dat de gemeente uw contactgegevens bewaart en deelt met potentiële kopers. Als u sloopmeters verkoopt, dan stelt u de gemeente daarvan binnen vier weken schriftelijk op de hoogte, onder vermelding van registratienummer(s) en de naam van de nieuwe eigenaar. Als u dat niet doet, vervallen de sloopmeters. Dit wordt gecontroleerd op het moment dat u sloopmeters inbrengt.

[Kader]**Voorbeeld**

Meneer Zwaverink heeft zijn agrarische bedrijf beëindigd en wil van de oude schuren af. In totaal gaat het om 900 m² landschapsontsierende bebouwing. Omdat hij er niet per se een woning voor terug hoeft, brengt hij het slooppoppervlak in de Sloopbank in. De Sloopbank registreert de 900 m² als vier eenheden van 200 m² en een eenheid van 100 m². Meneer Zwaverink kan deze eenheden afzonderlijk verhandelen.

[Einde kader]

Stappenplan



Andere regelingen

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de Rood-voor-Rood-regelingen Woning voor schuur en Schuur voor schuur krijgt u meer mogelijkheden om te slopen en/of bouwen. Dat komt goed van pas als u af wilt van landschapsontsierende

bebouwing, als u asbestdaken wilt saneren of als u wilt bouwen of uitbreiden. Met de regelingen kunt u sloop en bouw tegen elkaar uitruilen. De Sloopbank brengt daarvoor vraag en aanbod samen.

U kunt dus gemakkelijker op uw erf een nieuwe woning bouwen of bestaande woningen en bijgebouwen vergroten. Ook kunt u uw recreatiewoning omzetten naar een reguliere woning of wooneenheden toevoegen aan monumentale of karakteristieke gebouwen. Hierover leest u in de volgende hoofdstukken.

Misschien hebt u nog andere plannen, maar passen die niet (helemaal) binnen deze regelingen of de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing in het omgevingsplan. Het kan ook zijn dat u liever op uw eigen erf investeert.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) maakt ook dit soort plannen mogelijk. De gemeente zal ze afzonderlijk beoordelen en per plan bekijken of er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het is immers maatwerk.

Welke bouw- of sloopplannen u ook hebt, altijd gelden twee voorwaarden: ze moeten passen in ons Sallandse landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Deventer. Zo wordt ons buitengebied in elk geval steeds mooier, leefbaarder en gezonder en kunnen we er fijn wonen en werken.

[Kader]

Voorbeeld

Meneer Kloosterboer heeft zijn bedrijf beëindigd. Naast de bedrijfswoning staan op zijn erf een schuur van 700 m² en 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing. De schuur telt niet mee voor het sloopoppervlak. Meneer Kloosterboer heeft dus sloopoppervlak voor slechts één nieuwe woning. Hij besluit de schuur in ere te herstellen en daarmee karakteristiek te maken. In ruil hiervoor staat de gemeente in de schuur een nieuwe woning toe. De landschapsontsierende gebouwen zijn ingewisseld voor een tweede nieuwe (vrijstaande) woning.

[Einde kader]

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Van recreatiewoning naar reguliere woning

Recreatiewoningen in het buitengebied van Deventer kunnen binnen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de functie van reguliere woning krijgen. Hiervoor is een wisselkoers vastgesteld. Zo kunt u de omzetting en eventuele uitbreiding van recreatiewoningen compenseren met het slopen van landschapsontsierende bebouwing.

Onder de volgende voorwaarden en omstandigheden kunt u meedoen.

Welke gebouwen kunt u inbrengen?

- a) Op de locatie van de recreatiewoning is waarschijnlijk geen of zeer weinig bebouwing aanwezig. U kunt daarom gebouwen inbrengen van een andere locatie in het buitengebied, die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig wordt gebruikt of waar het (agrarische) bedrijf geheel wordt beëindigd. Hobbymatige agrarische activiteiten kunnen worden voortgezet. U kunt gebouwen inbrengen als ze landschapsontsierend zijn. Of dat het geval is, beoordeelt de gemeente.
- b) Bij een gemengd agrarisch bedrijf met een intensieve en een extensieve tak, kan de extensieve tak worden voortgezet. Dat noemen we ontmenging. Het kan zijn dat de intensieve tak onlangs al is beëindigd. U kunt dan de daarvoor gebruikte bebouwing nog inbrengen, mits u aan alle andere voorwaarden voldoet. De gesloopte bebouwing mag niet in (bijna) dezelfde omvang teruggebouwd worden voor het resterende agrarische bedrijf. De resterende gebouwen mogen ook niet worden uitgebreid. De ontwikkeling op de locatie moet duidelijk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoeveel bebouwing moet u slopen?

- c) U moet minimaal 250 m² aan landschapsontsierende bebouwing slopen. Ligt de inbrenglocatie in een andere gemeente in Overijssel, dan mag maximaal 30% van het benodigde sloopoppervlak daarvan afkomstig zijn. U moet zelf bij de andere gemeente in Overijssel navragen of zij hieraan mee willen werken. Mestsilo's tellen mee voor de sloopoppervlakte. Bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals mestkelders en kuilvoerplaten, tellen niet mee voor de minimum sloopoppervlakte. Monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen tellen ook niet mee voor de minimale sloopoppervlakte. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dit soort gebouwen, waar mogelijk, te behouden en met een nieuwe functie in te passen in het erf.
- d) Voor sloopoppervlakte met asbestdaken geldt dat u de oppervlakte van het gebouw dat is afgedekt met een asbestdak mag vermenigvuldigen met het rekengetal 1,21 m². Hoe dat werkt, ziet u in het voorbeeld van meneer Broekhuis. Als het asbestdak ligt op monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, dan kunt u het oppervlak van het gebouw inbrengen

in de regeling, mits het gebouw gehandhaafd blijft. Het gebouw moet dan een nieuw, passend dak krijgen en in het algemeen moet u de karakteristieke waarde behouden en zo mogelijk versterken.

[Kader]

Voorbeeld

Meneer Broekhuis wil zijn recreatiewoning omzetten naar een gewone woning en ook gelijk uitbreiden naar 500 m³. Volgens de wisselkoers die hiervoor is vastgesteld zou hij 500 m² moeten slopen. Omdat hij slooppoppervlak met asbest heeft en dit slooppoppervlak zwaarder telt, hoeft hij niet 500 m² te slopen, maar $500 : 1,21 = 413 \text{ m}^2$.

[Einde kader]

- e) Wanneer u meer sloopt dan de minimale oppervlakte voor omzetting en eventueel uitbreiding, dan kunt u de extra oppervlakte inbrengen in de Sloopbank. Deze oppervlakte moet dan minstens 250 m² meten. Eenmaal geregistreerd bij de Sloopbank, mag u deze oppervlakte niet meer binnen dezelfde ontwikkeling op een andere manier gebruiken.
- f) U kunt ook slooppeters uit de Sloopbank gebruiken. Deze hoeven niet aanvullend te zijn op de sloop van landschapsontsierende gebouwen bij de recreatiewoning, als die er niet zijn.

Zo werkt de wisselkoers

Recreatiewoningen kunnen in aanmerking komen voor omzetting en eventuele uitbreiding. Hiervoor geldt onderstaande wisselkoers. Hoe dit werkt, leest u in het voorbeeld van familie De Lange.

Recreatiewoning -> reguliere woning	Compensatie door slopen
Omzetting zonder uitbreiding, maximaal 300 m ³	250 m ²
Omzetting en uitbreiding, maximaal 400 m ³	400 m ²
Omzetting en uitbreiding, maximaal 500 m ³	500 m ²
Omzetting en uitbreiding, maximaal 600 m ³	650 m ²
Omzetting en uitbreiding, maximaal 700 m ³	800 m ²
Omzetting en uitbreiding, maximaal 750 m ³	850 m ²

[Kader]

Voorbeeld

Familie De Lange wil een recreatiewoning omzetten en uitbreiden tot 550 m³. Dit valt in de categorie omzetting en uitbreiding tot maximaal 600 m² en kan gecompenseerd worden met een slooppoppervlak van 650 m².

[Einde kader]

Deze wisselkoers geldt ook voor een recreatiewoning die in het verleden al een woonfunctie heeft gekregen, maar waarbij de omvang gelijk of kleiner dan 750 m³ is gebleven. De wisselkoers is dan van toepassing op een vergroting van de voormalige recreatiewoning tot 750 m³. Het voorbeeld van de heer Wiersema laat zien hoe dit werkt. Voor verdere vergroting geldt de Schuur-voor-schuur-regeling.

[Kader]

Voorbeeld

De heer Wiersema heeft in het verleden zijn recreatiewoning van 300 m³ omgezet naar een reguliere woning, maar niet uitgebreid. Hij wil nu gaan uitbreiden tot 500 m³. Volgens de wisselkoerstabel hierboven moet hij dit compenseren met een slooppoppervlak van 500 m². Wat de heer Wiersema in het verleden al heeft gecompenseerd hoeft niet nog een keer. In dit voorbeeld is de slooppopgave $500 - 250 = 250 \text{ m}^2$.

[Einde kader]

Bijgebouwen

Bij een voormalige recreatiewoning is maximaal 50 m² aan bijgebouwen toegestaan, ongeacht de inhoud van de woning. Deze oppervlakte doet recht aan de vaak groene omgeving van (voormalige) recreatiewoningen, waar al te veel bebouwing niet wenselijk is. De ruimte voor bijgebouwen kan ook geïntegreerd worden in de voormalige recreatiewoning. De woning mag dan met 200 m³ uitgebreid worden, boven op de maximale inhoud in de wisselkoerstabel. Er zijn dan geen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen meer toegestaan. Hoe dit werkt, leggen we uit aan de hand van het voorbeeld van mevrouw Stam.

[Kader]

Voorbeeld

Mevrouw Stam wil haar recreatiewoning omzetten en vergroten tot 600 m³. Zij compenseert met 400 m² slopen en kiest ervoor de ruimte voor bijgebouwen in de woning te integreren. De woning mag daardoor 600 m³ groot worden, maar er zijn geen vrijstaande bijgebouwen meer toegestaan. De compensatie blijft 400 m² slopen.

[Einde kader]

Wat moet u slopen?

U sloop alle voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, dus zowel de gebouwen die meetellen voor het sloopoppervlak, als de bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals sleufsilo's, mestkelders, kuilvoerplaten en erfverhardingen. De bedrijfswoning en karakteristieke gebouwen laat u staan.

Maatwerk

Met deze wisselkoers is op voorhand duidelijk welke compensatie de gemeente Deventer accepteert voor de omzetting en uitbreiding van recreatiewoningen. Daarnaast blijft het mogelijk om maatwerk te leveren, door op een andere manier te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld door nieuwe natuur aan te leggen. De gemeente bepaalt dan of uw voorstel voldoende is. Omdat recreatiewoningen zich vaak bevinden in een bosrijke omgeving, die vaak ook de functie natuur heeft, is uitbreiding van de woning niet altijd mogelijk. Dit kan dan ten koste van de natuur gaan.

Hoe zorgt u voor landschappelijke inpassing en behoud en versterking van de erfstructuur?

Op alle betrokken sloop- en ontwikkellocaties moet u de aanwezige erfstructuur behouden en waar mogelijk verbeteren en landschappelijk inpassen en verbeteren. Dat geldt ook voor de nieuwe woning(en), eventuele bijgebouwen bij de woning(en) en het erf dat overblijft na sloop van bebouwing. De gemeente beoordeelt de erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering. Deze worden vastgelegd in een of meer erfinrichtingsplannen voor alle betrokken locaties. Deze eis is onafhankelijk van de waarde van de nieuwe bouwkael.

De gemeente stelt verdergaande eisen, zoals wanneer er meer woningen komen. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering betekent, naast inpassing in het landschap, ook behoud en versterking van karakteristieke cultuurhistorische en/of ecologische waarde op het erf.

[Kader]

Ecologische waarde

Zo kunt u bijvoorbeeld ecologische waarde toevoegen.

- U hangt nestkasten op voor het behoud van boerenvogels, zoals uilen, zwaluwen en ringmussen. U kunt deze nestkasten ook verwerken in de nieuwbouw en zo natuurinclusief bouwen.
- U maakt uw erf vogelvriendelijk door het behoud of de aanplant van streekeigen erfbeplanting met boom- en struiksoorten die bloemen en bessen leveren en met hoogstamfruitbomen, singels, hagen en solitaire bomen.
- U maakt een poel voor kikkers en salamanders.
- U verwijdert landschapsontsierende beplanting, zoals coniferen en laurierkers.
- U maakt houtstapels, zodat de hermelijn en de wezel er kunnen nestelen.

[Einde kader]

Hoe past u de woning(en) in?

Bij de inpassing van de woning(en) op het erf en de inpassing van het erf in het landschap toetst de gemeenten op de volgende aspecten.

- De erfstructuur is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Door sloop en nieuwbouw ontstaat een compact erf met een duidelijke hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen. Bij voorkeur neemt het bouwoppervlak af. Afhankelijk van de kenmerken van het erf kan de nieuwe woning hoofdgebouw of bijgebouw zijn.
- In het algemeen stemt u de nieuwe woning(en) en eventuele bijgebouwen af op de maat en schaal van het erf en op de landschapkenmerken.
- Het erf heeft in principe één ontsluiting naar de openbare weg.
- Streekeigen beplanting heeft een positief effect op de ecologische waarde van het erf. Nieuwe beplanting op de overgangen naar het omliggende landschap is streekeigen en past bij een agrarisch erf. U verwijdert niet-streekeigen beplanting.
- De bouw- en erfinrichtingsplannen bieden voldoende mogelijkheden voor de toevoeging van ecologische waarde.

Hoe draagt u bij aan de karakteristieke waarde?

U kunt bijdragen aan de karakteristieke waarde van de locatie door een verbetering van:

- de relatie van het erf met het landschap;

- de erfstructuur: de ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf;
- de erfinrichting: de groene inrichting van het erf;
- de streekeigen verschijningsvorm: de typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend zijn voor hoofdzakelijk agrarische bebouwing;
- de herkenbaarheid van de hoofdvorm en van zijn (voormalige) agrarische functie;
- de gaafheid;
- de architectonische en cultuurhistorische waarde.

Verkoopbaarheid

Vanwege de verkoopbaarheid van de bouwkafeel kunt u het concrete erfinrichtingsplan nog even uitstellen. Voor dat erfinrichtingsplan wordt dan wel alvast een 'gereedschapskist' met heldere en harde toetsingscriteria opgesteld. De bouwer van de woning moet eerst het erfinrichtingsplan opstellen en laten goedkeuren door de gemeente. Pas dan kan hij of zij een omgevingsvergunning voor de nieuwe woning krijgen. Het omgevingsplan wordt daarop aangepast. Zo houden we rekening met de woonwensen van de kopers van de bouwkafeel en garanderen we een goede erfinrichting en landschappelijke inpassing en verbetering.

Hoe verloopt de wijziging van het omgevingsplan?

Voor de betrokken locaties vraagt u als initiatiefnemer een wijziging van het omgevingsplan aan. U betaalt daarvan de kosten. Wanneer u het bedrijf helemaal beëindigt, dan krijgt de locatie een woonfunctie. Binnen deze woonfunctie is, naast de voormalige bedrijfswoning(en), ook een nieuwe woning mogelijk.

Voor de omgezette recreatiewoning wordt de omvang vastgelegd die op basis van de wisselkoers wordt gecompenseerd. Verder gelden de standaard bouwregels voor woningen in het buitengebied volgens het omgevingsplan. Bijgebouwen mogen samen maximaal 50 m² meten. Om de landschappelijke kwaliteit te bevorderen, krijgt u verder de mogelijkheid om de recreatiewoning te vergroten. U mag dan geen losse bijgebouwen meer bouwen.

Bij een gemengd bedrijf waarvan u alleen de intensieve tak beëindigt, blijft de agrarische functie behouden. U mag daar dan geen intensieve veehouderij meer exploiteren. Het agrarisch bouwvlak moet u aanpassen. Daarbij houden we rekening met uw eigen wensen voor het resterende agrarische bedrijf en met de vereiste erfstructuur en de landschappelijke inpassing en verbetering.

Wilt u de woonfunctie gebruiken en een nieuwe woning bouwen, dan moet u het erfinrichtingsplan uitvoeren en in stand houden. Dit staat in het omgevingsplan en in uw privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Woningen in monumentale en karakteristieke gebouwen

Monumentale en karakteristieke gebouwen in het buitengebied willen we graag behouden. Daarom is het vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) mogelijk om binnen deze gebouwen wooneenheden toe te voegen. Deze gebouwen zijn meestal boerderijen, maar het kunnen ook bijgebouwen bij boerderijen zijn.

Monumenten zijn als zodanig aangewezen. Het kan hierbij gaan om een Rijksmonument of gemeentelijk monument. Karakteristieke panden zijn in het omgevingsplan aangeduid. Dat wil zeggen dat de gemeente deze panden een soort etiket heeft gegeven waaraan regels zijn gekoppeld. Deze aanduiding is gebaseerd op een momentopname in de periode 2009-2012. Er kan sindsdien veel veranderd zijn. Daarom toetst de gemeente bij ontwikkelingen of er nog voldoende sprake is van een karakteristiek gebouw. Of er sprake is van een potentieel karakteristiek gebouw, moet altijd per geval worden vastgesteld. De in het omgevingsplan opgenomen minimale inhoud van een te splitsen boerderij van 1.000 m³ voor twee wooneenheden en 1.500 m³ voor drie wooneenheden, is binnen deze regeling niet van toepassing.

Voorwaarden

Voorwaarden voor het toestaan van meer wooneenheden in karakteristieke of monumentale gebouwen binnen de KGO-regeling:

- De monumentale en karakteristieke waarden van de gebouwen worden behouden, en zo nodig hersteld en verbeterd. Hierbij kan het ook gaan om de inrichting van het omliggende erf.
- De hoofdvorm van het gebouw blijft behouden. Bij de splitsing wordt dan ook niet toegestaan dat het gebouw wordt uitgebreid. Dakkapellen zijn onder voorwaarden mogelijk.

Aan welke criteria moeten de nieuwe wooneenheden voldoen?

- De splitsing moet leiden tot wooneenheden van voldoende kwaliteit, zoals ook wordt geëist in de Woonvisie.
- De nieuwe wooneenheden mogen de draagkracht van het erf en het gebouw niet overschrijden. Er wordt gekeken naar aspecten als de indeling van het erf (één compact erf), parkeerruimte en de instandhouding van de karakteristieke waarden van het gebouw, in relatie tot het woningprogramma.
- De oppervlakte aan bijgebouwen bij de nieuwe wooneenheden is afgestemd op de draagkracht van het erf.
- De nieuwe wooneenheden mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Hiervoor wordt gekeken naar aspecten als uitstraling op de omgeving, verkeersbewegingen en behoud van het karakter van het platteland.

Is slopen toegestaan?

Het onnodig slopen van karakteristieke gebouwen willen we tegengaan. Als het slopen van een karakteristiek gebouw onderdeel is van een ontwikkeling, dan werken we daar niet aan mee, tenzij het verlies aan karakteristieke waarden wordt gecompenseerd. Herbouw wordt ook als sloop gezien, zelfs als dit gebeurt met hergebruik van bij de sloop vrijkomende materialen.

Van onnodig slopen is geen sprake als het herstel en behoud van het gebouw redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de investering die daarvoor gedaan moet worden. Dit moet worden onderbouwd met een bouwkundig onderzoek. Als daaruit blijkt dat behoud van het gebouw niet aan de orde is, dan moet het gebouw dienen als inspiratie voor het nieuwe gebouw. Denk aan onder meer de locatie, omvang en hoofdvorm. Ook moeten waar mogelijk vrijkomende materialen worden hergebruikt.

Samenvatting



Kansen uit buiten

In het kort

Bouwen en slopen

U hebt plannen om te bouwen en/of te slopen in het gebied rond Deventer. Er bestaan regelingen om u daarbij te helpen: de Rood-voor-Rood-regeling Woning voor schuur, de Rood-voor-Rood-regeling Schuur voor schuur en de Sloopbank. Daarnaast is het binnen de Kwaliteitsimpuls Groene Woning mogelijk om recreatiewoningen de functie van reguliere woningen te geven en om wooneenheden aan monumentale en karakteristieke gebouwen toe te voegen.

Voor elk plan geldt een belangrijke voorwaarde: bouw en sloop moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rond Deventer. De gemeente ziet daarop toe. Zo blijven bebouwing en omgeving in balans.

Woning voor schuur

U kunt op uw erf één of meerdere woningen bouwen als u in ruil daarvoor een bepaald minimum aan landschapsonterende bebouwing sloopt. Op de sloopplek ontstaat een bouwvlak die u eventueel kunt verkopen. Met de opbrengst daarvan kunt u de sloopkosten (deels) dekken.

NIJEUWBOUW WONING
Tot en met 750 m²



SLOOP LANDSCHAPSONTERENDE GEBOUWEN
- zonder asbestdak: minimaal 400 m²
- met asbestdak: minimaal 331 m² volgens de opslagfactor van 1,25*



Wisselkoers

Sloopt u tussen de 400 m² en 850 m², dan geldt een wisselkoers voor het uitwisselen van sloopoppervlak tegen de omvang van nieuwbouw.

Wat telt wel en niet mee?

- ✓ mestdijk's
- ✓ bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals mestbeders en cultuurplaten
- ✗ monumentale, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

WONING	COMPENSATIE DOOR SLOPEN
400 m²	400 m²
500 m²	500 m²
600 m²	600 m²
700 m²	800 m²
750 m²	850 m²

Scenario's bijgebouwen

Bij een woning wordt maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan, ongeacht de inhoud van de woning.

NIJEUWBOUWUITBREIDING BIJGEBOUWEN



maximaal 100 m²

UITBREIDING WONING

Het is ook mogelijk om de ruimte voor bijgebouwen te integreren in de woning. De woning mag dan met 350 m² worden uitgebreid, boven op de maximale inhoud te bovenstaande wettelijke tabel. Er zijn dan geen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen meer toegestaan.



+ 350 m²

Kansen uit buiten

In het kort

Schuur voor schuur

U kunt op uw erf een of meerdere schuuren bouwen als u in ruil daarvoor een bepaald minimum aan landschapsontsierende bebouwing sloopt.

UITBREIDING WONING	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN
Tot en met 100 m²	zonder asbestdak: minimaal 250 m² ongeacht bouwomvang met asbestdak: minimaal 200 m² volgens de opslagfactor van 1,25*
Alles boven 100 m²	X 5 m² met asbestdak: opslagfactor van 1,25*

U kunt op uw erf ook hightouses of niet-agrarische bedrijfsgebouwen bouwen of uitbreiden als u in ruil daarvoor een bepaald minimum aan landschapsontsierende bebouwing sloopt. U mag nooit meer m² bouwen dan u sloopt.

WEDERBOUW/UITBREIDING BUROGEBOUWEN EN NIET-AGARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN
Tot en met 250 m²	zonder asbestdak: minimaal 250 m² met asbestdak: minimaal 200 m² volgens de opslagfactor van 1,25*
Alles boven 250 m²	X 3 m² met asbestdak: opslagfactor van 1,25*

Sloopbank

Via de Sloopbank vinden initiatiefnemers elkaar voor de handel in sloopoppervlakte. De Sloopbank registreert sloopoppervlakten in eenheden van minimaal 100 m² en maximaal 200 m².

IN DE SLOOPBANK KUNT U SLOOPOPPERVLAKTE INBRENGEN
zonder asbestdak: minimaal 250 m² met asbestdak: minimaal 200 m² volgens de opslagfactor van 1,25*

Van recreatiewoning naar reguliere woning

U kunt de omzetting en eventuele uitbreiding van recreatiewoningen compenseren met het slopen van landschapsontsierende bebouwing.

OMZETTEN/UITBREIDEN WONING	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN
Tot en met 300 m²	zonder asbestdak: minimaal 250 m² met asbestdak: minimaal 204,6 m² volgens de opslagfactor van 1,21*
Tot en met 750 m²	

Wisselkoers recreatiewoningen

Recreatiewoningen kunnen in aanmerking komen voor omzetting en eventuele uitbreiding. Hiervoor geldt onderstaande wisselkoers.

RECREATIEWONING → REGULIERE WONING	COMPENSATIE DOOR SLOPEN
Omzetting zonder uitbreiding, max. 300 m²	250 m²
Omzetting en uitbreiding, max. 400 m²	400 m²
Omzetting en uitbreiding, max. 500 m²	500 m²
Omzetting en uitbreiding, max. 600 m²	650 m²
Omzetting en uitbreiding, max. 700 m²	800 m²
Omzetting en uitbreiding, max. 750 m²	850 m²

* Sloopoppervlakte met asbestdak tot vier keer meer dan zonder asbestdak.

Alfabetische begrippenlijst

Elk initiatief om te slopen en/of bouwen toetst de gemeente aan een aantal criteria en voorwaarden. Het is dus belangrijk dat die helder zijn. Daarom leest u hierna de definities van de voorwaarden en criteria die u telkens ziet terugkomen in de toelichting op de regelingen.

Inbrenglocatie

Dit is de locatie waar landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, in ruil voor bouwmogelijkheden elders.

Karakteristieke gebouwen

Of gebouwen wel of niet karakteristiek zijn, hangt samen met aspecten als streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Voor deze aspecten hanteert de gemeente een score. Gebouwen die voldoende scoren staan als karakteristiek genoemd in het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'. Gebouwen die niet genoemd staan als karakteristiek kunnen misschien na verbetering, herstel of restauratie alsnog karakteristiek worden. De gemeente toetst dat aan de volgende criteria:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur;
- erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid;
- mate van gaafheid;
- architectuur- en cultuurhistorische waarde.

Landschappelijke inpassing en verbetering

Het resultaat van landschappelijke inpassing en verbetering is dat het erf zich voegt in het landschap, met behoud of verbetering van de erfstructuur. Die inpassing en verbetering moeten passen bij de gebiedskenmerken en overeenstemmen met het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP 2008) en de welstandsnota. Het proces van landschappelijke inpassing en verbetering leidt ook tot versterking van de cultuurhistorische en ecologische waarde van het perceel en de directe omgeving. U geeft de landschappelijke inpassing en verbetering van het erf weer in uw erfinrichtingsplan.

Landschapsontsierende gebouwen

Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Sallandse landschap. Monumenten en ge-

bouwen met cultuurhistorische of karakteristieke waarde blijven buiten beschouwing, want die willen we bewaren en beschermen. Of gebouwen wel of niet het landschap ontsieren, bepaalt de gemeente.

Natuurinclusief bouwen

Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen (NIB) het uitgangspunt. Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt volgens een zogenaamd puntensysteem een bepaald aantal en bepaalde soorten maatregelen verplicht gesteld, waardoor de natuur bij de ontwikkeling een plaats krijgt. Het gaat daarbij om maatregelen in de categorieën nest- en verblijfplaatsen, groendak en andere beplantingen, en amfibieën en insecten.

Ontwikkellocatie

Dit is de locatie waar een woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw wordt uitgebreid of nieuw gebouwd.

Rood

'Rood' staat voor bebouwing. 'Rood-voor-rood' betekent dan ook dat je de ene bebouwing vervangt door de andere.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 definieert ruimtelijke kwaliteit als "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is" (artikel 1.1, bijlage 1 Begripsbepalingen).

Aldus besloten in de vergadering van 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Deventer,

*de secretaris,
J.P. Wassens*

*de burgemeester,
R.C. König*