

Evaluatie rood-voor-roodbeleid gemeente
Dalfsen



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Evaluatie rood-voor-roodbeleid gemeente
Dalfsen**

30 oktober 2015
Projectnummer 036.00.58.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Beleid	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	8
3	Onderzoekopzet	11
3.1	Onderzoeksvraag	11
3.2	Uitvoering onderzoek	12
3.3	Beoordelingskader	14
	3.3.1 Kwaliteitswinst	14
	3.3.2 Proces en borging	17
4	Resultaten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Doelstelling rood-voor-rood	20
4.3	Plan en resultaat	21
4.4	Uitvoering en borging	24
4.5	Proces	25
5	Conclusies en aanbevelingen	29
5.1	Conclusies	29
5.2	Aanbevelingen	30

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Door de gemeenteraad van Dalfsen is verzocht om een evaluatie van het gemeentelijke rood-voor-roodbeleid. Rood-voor-rood houdt kort gezegd in, dat in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing en een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving, een extra woning mag worden gebouwd.

Rood-voor-rood maakt onderdeel uit van de beleidsregels ‘Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen’, die in juni 2014 zijn vastgesteld. In die beleidsregels zijn naast rood-voor-rood ook beleidsregels voor het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB) en de omgang met de regeling ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)’ van de provincie Overijssel opgenomen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied zijn de hoofddoelen van de beleidsregels. De beleidsregels voor VAB en KGO blijven overigens buiten deze evaluatie.

Naar aanleiding van de recente behandelingen van een aantal bestemmingsplannen met een rood-voor-roodregeling zijn door de raad vraagtekens gezet bij zowel het proces, de inhoud als de opbrengst van het rood-voor-roodbeleid. Dit alles heeft geleid tot het voorliggende onderzoek waarin het rood-voor-roodbeleid van de gemeente Dalfsen van de afgelopen jaren geëvalueerd wordt. De onderdelen VAB en KGO uit de beleidsregels ‘Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen’ blijven in de evaluatie buiten beschouwing.

1.2

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk betreft een inleiding met daarin de aanleiding en het doel van de evaluatie en een leeswijzer. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op het geldende rood-voor-roodbeleid en overige relevante sturingsinstrumenten. Hoofdstuk drie bevat een verantwoording van de opzet van het onderzoek. Hoofdstuk vier beschrijft de uitkomsten van het onderzoek. Hoofdstuk vijf ten slotte, bevat de conclusies van het onderzoek. In dit laatste hoofdstuk worden ook aanbevelingen gedaan voor het toekomstige rood-voor-roodbeleid.

Beleid 2

2.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

In de Omgevingsvisie zijn gebiedskenmerken verwoord. Deze gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken. De Omgevingsverordening regelt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Ook geldt volgens de Omgevingsverordening het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder moet in ruimtelijke plannen onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief van de Omgevingsvisie. Vooral van belang zijn de normerende en richtinggevende uitspraken die in de Catalogus gedaan worden.

De Omgevingsvisie introduceert ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ontwikkelingen in de Groene Omgeving gaan hierdoor samen met een impuls in kwaliteit. Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen alleen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er aangetoond is dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De Omgevingsvisie wordt op dit moment gereviseerd. De Notitie reikwijdte en detailniveau Revisie Omgevingsvisie heeft onlangs ter inzage gelegen. Door middel van de revisie wordt de Omgevingsvisie op verschillende onderdelen, waaronder VAB, geactualiseerd.

2.2

Gemeentelijk beleid

Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

In de beleidsregels zijn de regelingen voor het toepassen van rood-voor-rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving opgenomen. Het hoofddoel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

De rood-voor-roodregeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. Steeds vaker moeten agrariërs stoppen met hun bedrijfsvoering omdat er geen opvolging meer is. Het rood-voor-roodbeleid is ontwikkeld om toch toekomstperspectief te bieden aan agrarische bedrijven die anders onverkoopbaar raken, leeg komen te staan en in verval raken. In ruil voor de sloop van in onbruik geraakte, landschapsontsiende bebouwing wordt een bouwkaavel geboden. De financiële meerwaarde van de bouwkaavel wordt geïnvesteerd in de sloop van de schuren en stallen en in een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en/of de omgeving.

In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Dit beleid is in 2009 geëvalueerd. Op verzoek van de raad is daarbij de mogelijkheid van een kwaliteitsinvestering in duurzaamheid opgenomen. In 2014 zijn de beleidsregels opnieuw herzien. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsiende schuren mag er een extra woning gebouwd worden. Ook moet de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden.

Bij een verzoek tot een ontwikkeling in het buitengebied worden de volgende stappen doorlopen:

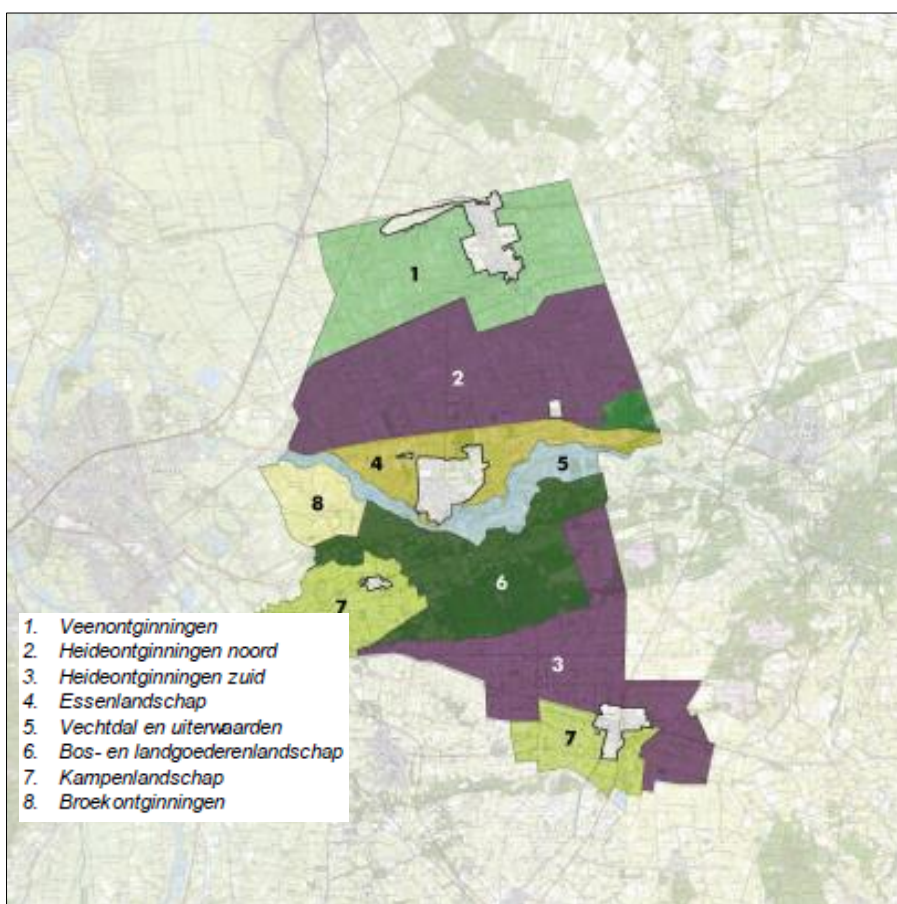
1. Past de ontwikkeling in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen?
2. Past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied?
3. Kan de ontwikkeling voldoen aan de ontwikkelingscriteria van de Structuurvisie Buitengebied?
4. Zijn er andere mogelijke belemmeringen om aan het verzoek mee te werken?

Als deze punten globaal doorlopen zijn en de ontwikkeling haalbaar lijkt, wordt gekeken welk deel van het beleidskader van toepassing is: de regels voor rood-voor-rood en/of functieverandering. Als de ontwikkeling daar niet onder valt dan komt de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in beeld.

Structuurvisie Buitengebied

Het doel van de structuurvisie Buitengebied is om een integraal beleidskader te krijgen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied. Er wordt daarbij gestreefd naar 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 zijn economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

Landschap en landgebruik maken samen het buitengebied tot wat het nu is en wat het over 20 jaar zal zijn. Maar omdat het landschap door de gemeente heen verschillend is en daarmee ook de functies variëren, is het niet mogelijk om de ambitie van de gemeente uit te werken tot één universeel plan van aanpak. De verschillende landschapstypen vormen daarom het vertrekpunt voor het uitwerken van de gemeentelijke ambitie. Op de volgende afbeelding zijn de deelgebieden weergegeven.



Figuur 1: Deelgebieden Structuurvisie

Afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten en de kwetsbaarheid van het landschap, wordt in het ene deelgebied meer het accent gelegd op economische ontwikkeling en draagkracht van het landelijk gebied, waar in een ander

deelgebied juist de natuur, het behoud en de ontwikkeling van landschapskwaliteiten voorop staan. Dit betekent niet dat landschap in die gebieden economische ontwikkelingen in de weg zal staan. Wel zal in die gebieden zorgvuldig worden gekeken naar inpassing en landschappelijke kwaliteiten en wordt van een economische ontwikkeling meer gevraagd op het vlak van landschapsonwikkeling.

Landschapsonwikkelingsplan

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is de visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt. Het LOP is een gemeentedeckende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van verloren gegane kwaliteiten, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' gebiedsgewijs worden genuanceerd.

Onderzoeksopzet

3

3.1

Onderzoeksvraag

Sinds de start van rood-voor-rood in 2007 zijn er in de gemeente Dalfsen ruim 20 bestemmingsplannen voor rood-voor-rood vastgesteld. Bij de behandeling van een aantal recente bestemmingsplannen voor rood-voor-rood zijn door de gemeenteraad vragen gesteld over verschillende aspecten van het beleid. Dit ging onder meer om de volgende, deels overlappende, vragen:

1. Is de terugbouw van woningen in het buitengebied (nog) wel wenselijk?
2. In hoeverre is het terugbouwen op een locatie waar geen of weinig bebouwing stond wenselijk?
3. Het sprokkelen van vierkante meters op vele erven, geeft dit wel kwaliteit?
4. Geeft rood-voor-rood op meerdere locaties wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? Of leidt het op sommige plekken tot meer versterking?
5. Worden omwonenden voldoende en op tijd bij de plannen betrokken?
6. Kan het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht meer aandacht geven aan de beleving van omwonenden?
7. Moeten eventuele stortingen/restinvesteringen in de 'Reserve ruimtelijke kwaliteit' in de omgeving/buurt worden ingezet?
8. Worden de grenzen van de regeling niet teveel opgezocht?

Samenvattend kan gesteld worden dat de vragen betrekking hebben op zowel het proces, de inhoud als de opbrengst van de regeling. Op basis van de vragen van de raad en overige verkregen informatie is daarom de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

In hoeverre beantwoordt het gemeentelijke rood-voor-roodbeleid nog voldoende aan de oorspronkelijke doelstelling en is die doelstelling anno 2015 nog actueel?

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de volgende subvragen geformuleerd:

Algemeen

1. Wat was de oorspronkelijke doelstelling van het rood-voor-roodbeleid?

Doorlopen proces

2. Welk proces werd doorlopen bij de afgeronde rood-voor-roodprojecten? Hoe wordt dat door de gemeente en betrokkenen ervaren?
3. In welke mate zijn omwonenden in dat proces betrokken? Zijn er bezwaren geweest en zo ja, hoeveel en van welke strekking? In hoeverre hebben de bezwaren geleid tot aanpassingen in het plan?

Plan en resultaat

4. Op welke wijze heeft rood-voor-rood uiteindelijk gestalte gekregen?
5. In welke mate hebben de rood-voor-roodprojecten bijgedragen aan de gemeentelijke doelstelling, in het bijzonder aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst?

Uitvoering en borging

6. In welke mate is de gemeente betrokken geweest bij de uitvoering?
7. In hoeverre hebben investeringen in de reserve 'Reserve ruimtelijke kwaliteit' een bijdrage geleverd aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit? Waaraan zijn de gelden besteed?
8. Zijn de gevraagde kwaliteitsprestaties juridisch geborgd in het planproces en op welke wijze (anterieure overeenkomst, voorwaardelijke bepalingen in bestemmingsplan)?

In het onderzoek staat centraal of er met de toepassing van rood-voor-rood daadwerkelijk een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Die winst wordt afgezet tegen de bestaande gebiedskenmerken, ontleend aan de Structuurvisie Buitengebied. Overige thema's zoals milieuhinder, dierenwelzijn en gezondheidsaspecten blijven in deze evaluatie buiten beschouwing. Op basis van de eerdergenoemde vragen wordt een beoordeling gegeven van de werking van het instrument rood-voor-rood anno 2015.

3.2

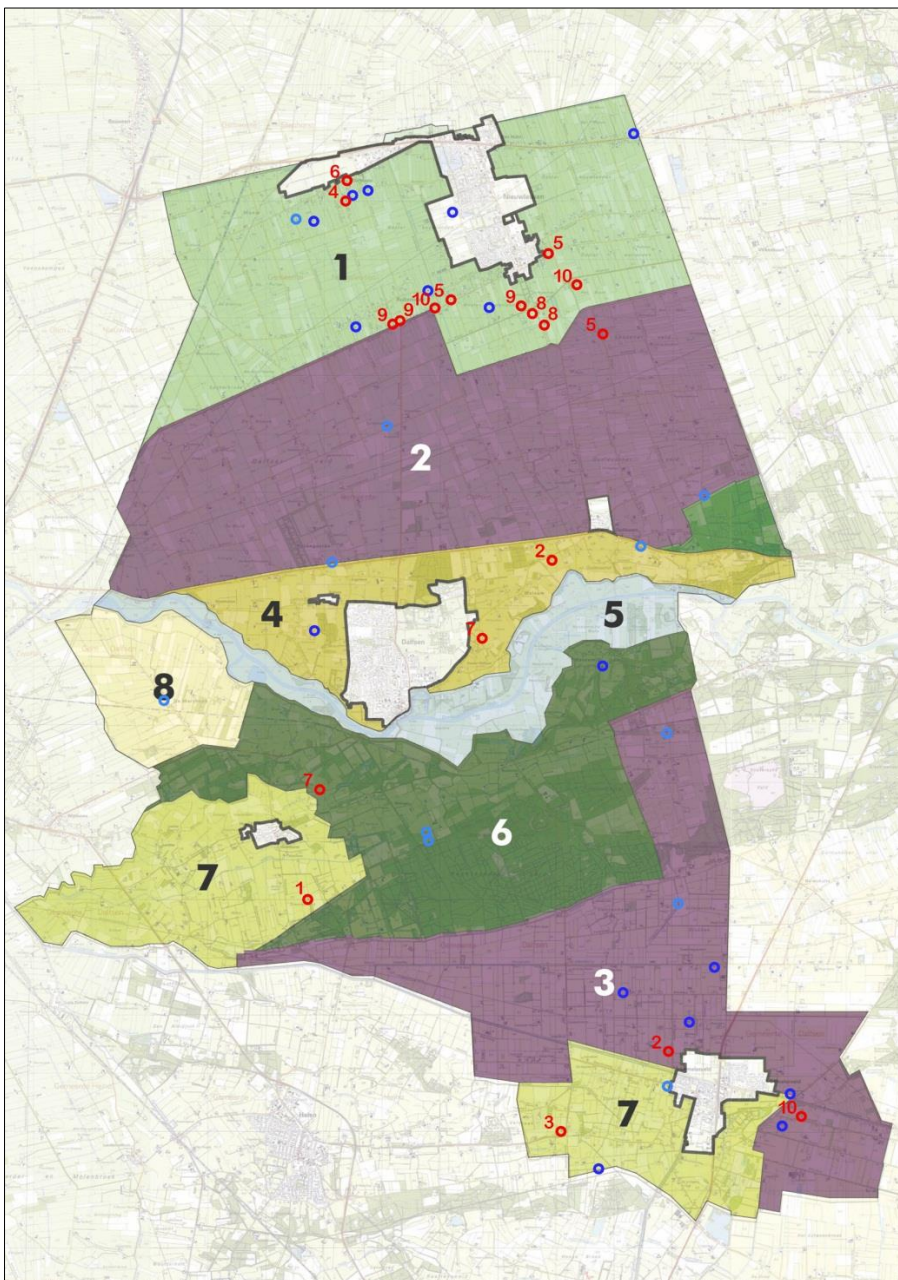
Uitvoering onderzoek

Cases

In de gemeente Dalfsen zijn sinds 2007 al vele rood-voor-roodregelingen toegepast. Er zijn ook nog diverse rood-voor-roodplannen in voorbereiding. De hiernavolgende kaart geeft een overzicht van alle rood-voor-roodplannen in de gemeente.

Uit al deze plannen zijn voor dit onderzoek door de gemeente tien rood-voor-roodprojecten geselecteerd. Daarbij is gezocht naar tien projecten die de hele breedte van de rood-voor-roodplannen vertegenwoordigen, zoals plannen met herbouw op de slooplocatie, plannen met bouw van een compensatiewoning op een andere plek en plannen die al dan niet op bezwaren zijn gestuit van omwonenden.

De tien geselecteerde projecten zijn beoordeeld door middel van een bureau-onderzoek van toegezonden gegevens en een kwalitatieve toetsing op basis van (lucht)foto's. Deze projecten zijn ook (genummerd) op kaart weergegeven.



Figuur 2: Overzicht locaties rood-voor-rood binnen de gemeente

Op het overzicht staan:

- in rood genummerd de cases die zijn onderzocht;
- in donkerblauw de plannen die onherroepelijk zijn en merendeels ook al zijn uitgevoerd;
- in lichtblauw de plannen die in voorbereiding zijn.

Ondergrond: landschapstypen structuurvisie buitengebied.

Interviews

Uit de tien projecten zijn zes projecten geselecteerd voor een extra verdiepingsslag. Naast het eerder beschreven bureauonderzoek, zijn voor deze projecten de initiatiefnemers van het rood-voor-roodtraject geïnterviewd. In de meeste gevallen gaat het daarbij om de eigenaren van de locatie(s) die in de rood-voor-roodregeling zijn betrokken.

Aan deze initiatiefnemers is een vragenlijst voorgelegd die ingaat op hun ervaringen in het traject: het proces dat is doorlopen, het tijdsplan en moeilijkheden die ze tegen zijn gekomen. De vragenlijst en de daarbij gegeven antwoorden zijn (geanonimiseerd) als bijlage bij dit rapport opgenomen.

3.3

Beoordelingskader

3.3.1

Kwaliteitswinst

Een belangrijk onderdeel in de evaluatie van het rood-voor-roodbeleid is een kwalitatieve vergelijking tussen de situatie voor de toepassing van de rood-voor-roodregeling en het uiteindelijke resultaat na de rood-voor-roodregeling. Waar nodig wordt daarbij ook gekeken naar hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd, de verleende vergunning en het daadwerkelijke eindresultaat. Elk van de projecten is daarbij getoetst aan de landschappelijke gebiedskenmerken. Hiervoor is een gestandaardiseerd formulier gebruikt, waardoor voor elke casus snel en overzichtelijk de belangrijkste bevindingen terug te lezen zijn. De formulieren zijn bijgevoegd in de bijlage bij dit rapport.

Om te bepalen of er een kwaliteitswinst is geweest en hoe groot deze winst is, zijn de huidige gebiedskenmerken naast het eindresultaat gezet. In een aantal gevallen wijkt dit eindresultaat af van datgene wat is vastgelegd en beoogd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In de vergelijking is dat ook meegenomen.

Om de hoogte van de kwaliteitsprestatie te kunnen beoordelen is naar een aantal kwaliteitscriteria gekeken.

1. Relatie erf en omgeving
2. Opzet en ordening van het erf
3. Inpassing van het erf

4. Architectuur
5. Andere kwaliteitsinvesteringen:
 - Asbestsanering
 - Duurzaamheid (50% meegewogen)
 - Herstel en opknappen van panden
 - Bijdrage in landschapsfonds
 - Overig

Uitwerking kwaliteitscriteria

1. Relatie erf en omgeving

Bij het ontwikkelen van een nieuw erf en het herstructureren van het bestaande erf is het van belang dat de erven zich op een passende wijze weer voegen in het landschap.

Erven moeten zich verbinden met hun omgeving. De manier waarop verschilt per landschapstype. Erven kunnen zich voegen in de opstreckende verkavelingsstructuur van de veenontginningen of zich juist schijnbaar ongeordend rond een es plooiën.

Het heeft een duidelijke meerwaarde als een erf zich niet alleen verbindt met de omgeving, maar de rood-voor-roodontwikkeling ook zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, bijvoorbeeld door het versterken van de landschapswaarden (zoals aanleg en herstel van landschapsstructuren).

2. Opzet en ordening van het erf

Van oudsher hebben erven een herkenbare ordening met een onderscheid tussen een voor- en een achtererf. Het voorerf is het deel waar wordt gewoond, het achtererf de plek waar van oudsher wordt gewerkt. Op het achtererf staan dan ook de schuren en andere bijgebouwen.

Bij de toepassing van een rood-voor-roodregeling verdwijnt de bedrijfsfunctie en komt daarvoor in de plaats een extra woonfunctie. Bij de beoordeling van het rood-voor-roodproject is gekeken naar de wijze waarop, ondanks of dankzij de functiewijziging, een nieuwe passende ordening op het erf wordt bewerkstelligd. Daarbij zijn verschillende mogelijkheden denkbaar. Worden er bijvoorbeeld twee erven gemaakt? Of wordt gekozen voor één erf met een hoofdgebouw en een nieuwe woning die daaraan ondergeschikt is?

3. Inpassing van het erf

Wordt het erf ingepast met beplanting, passend in omgeving? Welk beplantingstype (singel, boomgaard en dergelijke) en welke soorten? Is de beplanting streekeigen?

4. Architectuur

De uitstraling van erven op de omgeving wordt ook mede bepaald door de kwaliteit en vormgeving van de bebouwing. Het is een vereiste dat de vormgeving van nieuwe bebouwing is afgestemd op de plek en de omgeving, zodat een woning past bij de plek. Dat kan door de architectuur van de nieuwe woning te laten aansluiten op wat in de omgeving kenmerkend is, maar dat kan ook door een nieuwe woning als bijgebouw vorm te geven omdat dat het beste aansluit bij de aard en opzet van het erf.

Woningen die geen verwantschap tonen met hun omgeving (en 'overal' gebouwd hadden kunnen worden) en dus niet gebiedseigen zijn, zorgen niet voor kwaliteitswinst.

5. Andere kwaliteitsinvesteringen

In de gemeente Dalfsen is ervoor gekozen om de investering in ruimtelijke kwaliteit breed in te kunnen zetten. Dat betekent dat initiatiefnemers ook mogen investeren in:

- Asbestsanering
- Duurzaamheid (bijvoorbeeld investeren in zonnepanelen, aardwarmte)
- Herstel en opknappen van panden
- Bijdrage in fonds

Bijdrage in fonds

In de uiteindelijke rood-voor-roodovereenkomst wordt de waarde van de nieuwe bouwkevel bepaald. Als deze waarde hoger is dan de kosten voor sloop, wordt de restwaarde van de bouwkevel ingezet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Voor een belangrijk deel worden deze investeringen gebruikt om de nieuw te ontwikkelen erven op een goede wijze in te passen in het landschap. Mocht er dan nog een restwaarde zijn, dan wordt dat bedrag in het gemeentelijke fonds gestort van waaruit landschapsversterkende projecten worden gefinancierd.

Eindresultaat

Het uiteindelijke resultaat is vervolgens op een schaalat aangegeven. Daarbij is een range aangegeven waarbij het resultaat kan variëren tussen dat het een sterke verslechtering is van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de oorspronkelijke situatie tot een sterke verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie voor het toepassen van de rood-voor-roodregeling.



Figuur 3: Schaallat eindresultaat

Meerdere locaties

Bij een aantal rood-voor-roodprojecten zijn meerdere locaties betrokken. In die gevallen wordt vaak op meerdere plekken bebouwing gesloopt en op één locatie een nieuwbouwwoning gerealiseerd.

In de uitwerking van elk van de cases is bij elk van de locaties stilgestaan. De plek waar ook de bouw van de compensatiewoning plaatsvindt is als 'hoofdlocatie' uitgebreid beschreven en beoordeeld. De andere locaties worden onder de noemer 'kwaliteitsprestatie elders' kort toegelicht. Hier is de ruimtelijke impact vaak beperkt en in de meeste gevallen ook positief omdat er alleen bebouwing verdwijnt.

De eindbeoordeling weegt echter wel het totaal van de locaties. Dat kan betekenen dat kwaliteitswinst op de ene plek te niet wordt gedaan door een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit op een andere locatie.

3.3.2

Proces en borging

In de voorgaande paragraaf is aangegeven hoe de cases kwalitatief worden beoordeeld. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de aspecten 'proces en borging'. Beide aspecten zijn ondersteunend aan het resultaat. Het proces speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van het plan. De borging is van belang voor de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Pas dan kan over een voldragen resultaat worden gesproken.

Proces

De inrichting van het proces speelt een belangrijke rol bij het uiteindelijke resultaat. Een goed proces helpt om ieders verwachtingen scherp te krijgen en af te stemmen bijvoorbeeld ten aanzien van het tijdspad en de aan te leveren documenten.

Om inzicht te krijgen in het doorlopen proces zijn interviews gehouden met betrokken ambtenaren en initiatiefnemers. Daarbij is in het bijzonder stil gestaan bij het vaste processchema dat de gemeente volgt in rood-voor-roodaanvragen, de rol van de ervenconsulent als externe deskundige en de communicatie met omwonenden (met het oog op draagvlak).

Borging

Om ervoor te zorgen dat een gewenst eindresultaat ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is het van belang te weten op welke wijze de uitvoering van de plannen en daarmee van de kwaliteitsprestatie (juridisch) is geborgd. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) of een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). Per casus is bekeken of er juridische instrumenten gebruikt zijn en op welke wijze deze zijn ingezet.

Ook is gekeken of (en hoe) met de inrichting van het proces een 'zachte' vorm van borging heeft plaatsgehad. Dit kan bijvoorbeeld door nauwe betrokkenheid te organiseren van een landschapsdeskundige bij het beplantingsplan en het daadwerkelijk planten van groen. Maar er zijn ook andere procesmaatregelen denkbaar.

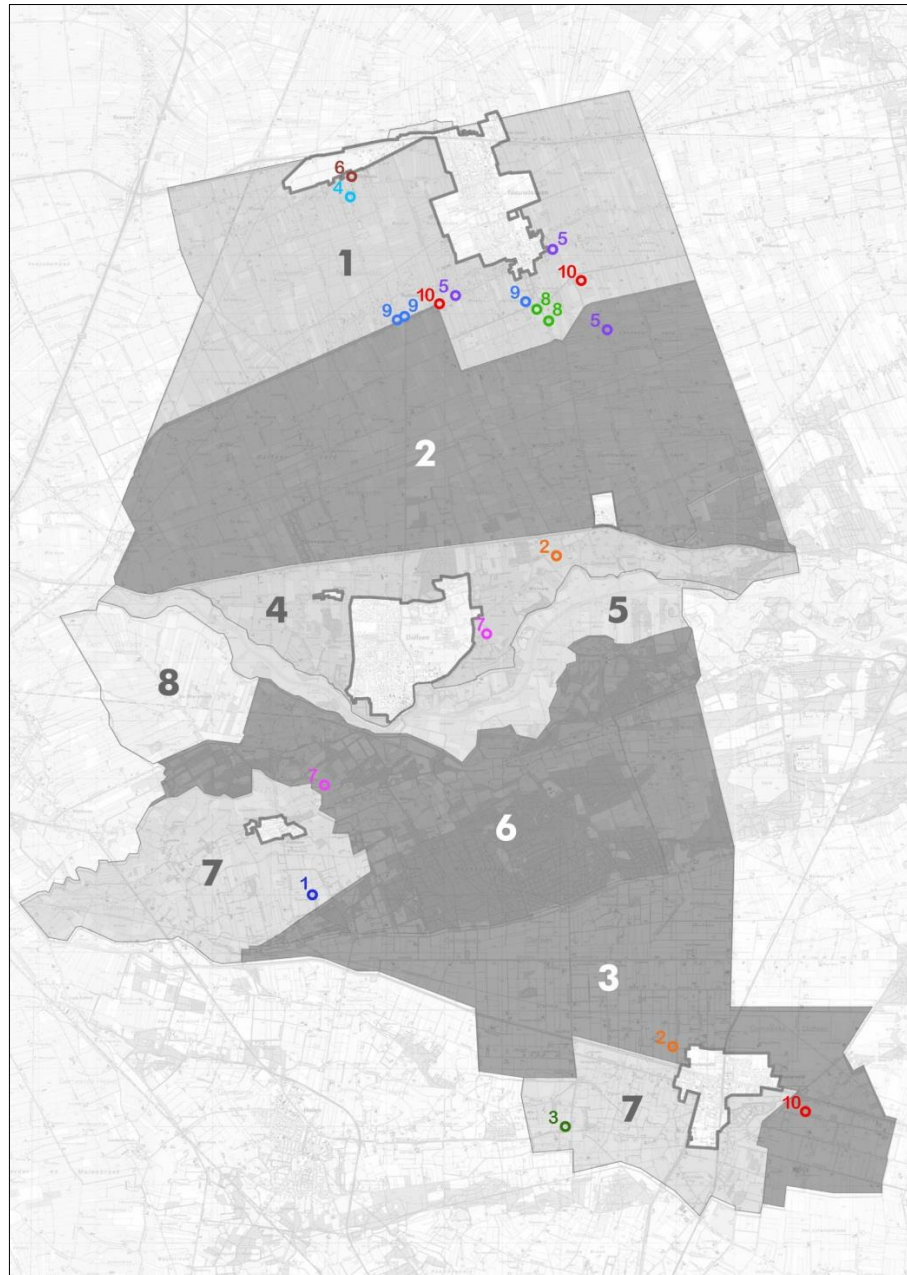
Voor het bestuderen en beoordelen van de tien cases is gebruikgemaakt van de gegevens die door de gemeente beschikbaar zijn gesteld.

Resultaten 4

4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk komen de resultaten van de evaluatie naar voren. Deze resultaten zijn gebundeld in een aantal paragrafen die overeenkomen met de onderverdeling in onderzoeksvragen. In elk van de paragrafen komt ook de beantwoording van de onderzoeksvragen naar voren.



Figuur 4: Ligging van de 10 onderzochte rood-voor-roodprojecten in de gemeente

4.2

Doelstelling rood-voor-rood

Het hoofddoel van het toepassen van rood-voor-roodbeleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaaleconomisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

Om met het laatste onderdeel te beginnen, rood-voor-rood is inderdaad een van de regelingen voor het landelijk gebied die het mogelijk maakt om (agrari-

sche) bedrijfserven waar geen duurzaam toekomstperspectief voor bestaat, toch een kans op doorontwikkeling te geven. Dat is voor de leefbaarheid van het landelijk gebied van de gemeente van groot belang. Door functiewijziging van (bestaande) erven mogelijk te maken krijgen deze erven nieuwe gebruikers en nieuwe functies.

In de tien onderzochte cases wordt in elk van de gevallen in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing gesloopt. In de meeste gevallen wordt in ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing één compensatiewoning teruggebouwd. In twee gevallen gaat het om meer woningen: aan de Jagersweg drie woningen en bij de Dommelerdijk/Middeldijk worden twee compensatiewoningen gerealiseerd.

In twee gevallen wordt de rood-voor-roodregeling gecombineerd met de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). In die (meer complexe) voorstellen wordt een deel van de opstallen gesloopt en vervangen door een compensatiewoning en wordt een ander deel van de bebouwing herontwikkeld voor een nieuwe functie: appartementen of een opslag van bouwmaterialen.

Het andere doel van het rood-voor-roodbeleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In algemene zin kan het beleid daar een goede bijdrage aan leveren. Als erven geen toekomstperspectief hebben, dreigt verval en leegstand. Daarmee komt ook de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. In alle onderzochte cases is bebouwing gesloopt die geen dienst meer deed of waar geen vervolgfunctie voor is.

De basis voor ruimtelijke kwaliteitswinst is daarmee gelegd. Hoe vervolgens de compensatie plaatsvindt (locatie, inpassing van het erf), maakt uit of daadwerkelijk per saldo ook kwaliteitswinst ontstaat. In de volgende paragraaf wordt daar meer uitvoerig bij stilgestaan.

4.3

Plan en resultaat

Het resultaat van een rood-voor-roodproject is afhankelijk van de uiteindelijke inpassing van de betrokken locaties, de locatiekeuze van de compensatiewoningen en de kwaliteit van de compensatiewoning. Immers, een niet passende woning op een ongeschikte locatie geeft mogelijk meer verlies aan kwaliteit dan dat er kwaliteitswinst plaatsvindt door de sloop van stallen. In het navolgende wordt eerst in algemene zin ingegaan op het resultaat, daarna komen de afzonderlijke onderdelen aan bod.

Algemeen

Van de tien cases die zijn onderzocht is er een waarbij de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteitswinst negatief uitpakt. In dat geval geeft het bebouwen van een tot dan toe onbebouwde kavel in combinatie met het niet toenemen van de ruimtelijke kwaliteit op de slooplocatie de doorslag. Het bebouwen van een

fraai doorzicht net buiten Nieuwleusen met een compensatiewoning en het slopen van een karakteristieke boerderij zorgt voor een verlies van de landschappelijke kwaliteit.

Ook in casus drie is sprake van een afname van de ruimtelijke kwaliteit. Het erfinrichtingsplan bij het bestemmingsplan en het advies van de ervenconsulent hebben laten zien dat in dit voorliggende geval een duidelijke kwaliteitswinst te behalen valt. Bij de uitvoering is echter gekozen voor een andere erfopzet, waarbij de nieuwe bebouwing niet op het bestaande erf is gerealiseerd, maar als nieuw erf naast het bestaande erf. Hierdoor is het ruimtebeslag groter geworden dan het oorspronkelijke erf en is bovendien een doorzicht sterk beperkt.

Daarentegen zijn er ook zes rood-voor-roodplannen die per saldo tot soms flinke kwaliteitswinst hebben geleid. Over het algemeen gaat het dan om plannen waarbij de nieuw te bouwen compensatiewoning op dezelfde plek wordt teruggebouwd als waar wordt gesloopt. Per saldo levert dat ter plaatse altijd een afname van bebouwing (850 m² gesloopt, maximaal 300 m² woning teruggebouwd) en een betere inpassing en inrichting van het erf.

Cases	Aantal compensatie-woningen	Locatie compensatiewoning	Kwaliteitsprestatie slooplocatie	Kwaliteitsprestatie compensatiekavel	Totaal oordeel kwaliteit
1 Slennebroekerweg	1	op slooplocatie			
2 Binnenweg-Mennistensteeg	1	op slooplocatie Binnenweg	Mennistensteeg	Binnenweg	
3 Lemelerveldseweg	1	op slooplocatie			
4 Jagersweg	3	op slooplocatie			
5 Oosteinde-Westeinde-Korte Kampen	1	onbebouwde kavel		onbebouwde kavel	
6 Meeleweg	1	op slooplocatie			
7 Welsommerweg - Emmerweg	1	op slooplocatie	Emmerweg	Welsommerweg	
8 Dommelerdijk - Middeldijk	2	op slooplocatie en op onbebouwde kavel		onbebouwde kavel	
9 Middeldijk-Westeinde	1	onbebouwde kavel (alleen mestsilo)		kavel mestsilo	
10 Middeldijk-Westeinde-Knuvendijk	1	op slooplocatie			

Tabel 1: Overzicht cases

Relatie erf en omgeving

In alle rood-voor-roodplannen is op basis van het advies van de ervenconsulent een uitgewerkt inrichtingsplan gemaakt. In vrijwel alle gevallen is het advies en het plan daarbij beperkt gebleven tot een inpassing van het erf in de directe omgeving. In alle gevallen is daarbij rekening gehouden met het kenmerkende landschap, de verkavelingsrichting en de daaruit voortvloeiende opzet van het erf. Casus tien is een goed voorbeeld van hoe de vorm van het erf met de toepassing van de rood-voor-roodregeling wordt aangepast aan de opstrekende verkavelingsrichting. Het bestaande erf wordt aangepast en krijgt een duidelijk rechthoekige opzet die de lengterichting van de verkaveling benadrukt.

In casus zeven is naast de inpassing van de bij de rood-voor-rood betrokken erven ook buiten het erf aan landschapsversterking gedaan door het aanleggen van een nieuwe houtsingel. Dergelijke initiatieven zorgen voor een echte landschappelijke meerwaarde voor de omgeving.

Opzet en ordening van het erf

Bij de opzet en ordening van het erf is gelet op de wijze waarop de nieuwe erven verder bouwen op het van oudsher aanwezige onderscheid tussen voor- en achtererf. Door de ervenconsulent wordt in het advies ook steeds op dit onderscheid ingegaan en de daaruit voortkomende voorgestelde erfopzet. In vrijwel alle gevallen is ook in de nieuwe inrichting van het erf sprake van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf. De inrichting van het erf met siertuinen, fruitgaard en dergelijke ondersteunt het onderscheid. Zowel wanneer er met de rood-voor-roodregeling twee naast elkaar liggende erven worden ontwikkeld, als wanneer er twee woningen op een erf worden gerealiseerd, is duidelijk aandacht geweest voor een passende opzet en ordening van het erf.

Inpassing van het erf

Bij elk van de erfinrichtingsplannen die als onderdeel van de rood-voor-roodplannen zijn opgesteld is aandacht geweest voor een passende inpassing van het erf met beplanting. Nog niet in alle gevallen is de erfinrichting ook daadwerkelijk gerealiseerd. In enkele gevallen is bij de daadwerkelijke erfinrichting een andere inpassing gekozen op het erf zelf. Voor de inpassing van het erf in de omgeving heeft dat echter geen gevolgen.

Architectuur

Een woning met bijzondere vormgeving kan een meerwaarde opleveren in een rood-voor-roodproject. In casus twee is zelfs in het bijzonder aangedrongen op een nieuwe woning met allure, die zich als hoofdgebouw op het erf kan manifesteren omdat de bestaande bedrijfswoning die kwaliteiten mist. Helaas is uiteindelijk in casus twee niet die gevraagde architectonische kwaliteit en uitstraling gerealiseerd.

Slechts in enkele gevallen is een woning met bijzondere kwaliteiten gebouwd. Dat geldt onder andere voor de nieuwe woning aan de Slennebroekerweg, de woning aan de Emmerweg (overigens als woning geen onderdeel van het rood-voor-roodproject) en de woning aan het Westeinde 76.

Overige kwaliteitsprestaties

In de gemeente Dalfsen kan een deel van de te leveren kwaliteitsprestatie ook geïnvesteerd worden in het saneren van asbest, het herstel en opknappen van panden en duurzaamheidsmaatregelen. Van deze mogelijkheden wordt wisselend gebruikgemaakt, zoals de onderstaande tabel laat zien.

Daar waar stallen en schuren met asbest worden gesloopt, is de asbestsanering meegenomen in de totale sloopkosten. In een aantal gevallen is asbestsanering meegenomen als extra kwaliteitsinvestering. Dat zijn rood-voor-roodprojecten waarbij een deel van de bebouwing blijft staan en nog is voorzien van asbestdaken. Duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast bij de nieuw te bouwen woningen. Dan valt te denken aan onder andere zonnepanelen.

Cases		Asbestsanering sloop	Asbestsanering behoud	Duurzaamheid	Herstel van panden	Overig	Fonds
1	Slennebroekerweg	ja	nee	nee	nee	nee	nee
2	Binnenweg-Mennistensteeg	nee	nee	nee	ja	nee	nee
3	Lemelerveldseweg	ja	ja	nee	nee	ja	nee
4	Jagersweg	niet bekend	niet bekend	niet bekend	nee	niet bekend	niet bekend
5	Oosteinde-Westeinde-Korte Kampen	nee	nee	nee	ja	nee	nee
6	Meeleweg	ja	nee	nee	nee	nee	nee
7	Welsummerweg - Emmerweg	ja	nee	nee	ja	nee	nee
8	Dommelerdijk - Middeldijk	ja	nee	nee	nee	nee	nee
9	Middeldijk-Westeinde	ja	nee	ja	nee	nee	ja
10	Middeldijk-Westeinde-Knuvendijk	ja	nee	ja	ja	nee	ja

Tabel 2: Overzicht overige kwaliteitsprestaties

In vier gevallen zijn ook panden hersteld en opgeknapt. Aan de Mennistensteeg en de Knuvendijk zijn de gevels van bestaande schuren opgeknapt, zodat ze beter passen bij de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Aan de Welsummerweg zijn enkele oude kapschuren aan de rand van het erf verplaatst, hersteld en als nieuwe kapschuren op het erf geplaatst. Bij het rood-voor-roodproject aan de Lemelerveldseweg is ten slotte ook geïnvesteerd in de inpassing van een naastgelegen erf dat geen onderdeel was van het rood-voor-roodproject.

4.4

Uitvoering en borging

Van een belangrijk deel van de onderzochte rood-voor-roodprojecten is pas recentelijk de ruimtelijke procedure afgerond. Al deze projecten zijn net in uitvoering of moeten nog worden uitgevoerd. In algemene zin is het dus lastig iets te zeggen over de uitvoering van de projecten. Wat opvalt, ook naar aanleiding van een recent bezoek van de gemeente en de ervenconsulent aan enkele al gerealiseerde projecten, is dat met de allerbeste bedoelingen van de initiatiefnemers, de sobere en doelmatige inrichting van het erf toch verfraaid is tot meer een tuininrichting. Hierdoor is de belangrijke overgang van erf naar landschap niet in alle gevallen goed geslaagd.

Opvallend is dat in de projecten die zijn uitgevoerd er in een aantal gevallen bij de uitvoering (en vergunningverlening) andere keuzes zijn gemaakt dan wat is vastgelegd in het erfinrichtingsplan dat bij het rood-voor-roodplan is vastgesteld. Helaas is in vrijwel elk van die gevallen daardoor de kwaliteitswinst die er in potentie was niet waargemaakt.

Hier kan een relatie bestaan met de wijze waarop de afspraken in het kader van het rood-voor-roodplan zijn geborgd. In casus één tot en met zeven is het erfinrichtingsplan als bijlage bij de anterieure overeenkomst opgenomen en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen juridische status, de bijlagen derhalve ook niet. In de anterieure overeenkomst wordt wel expliciet naar het rood-voor-roodplan verwezen, maar vooral in relatie tot de te bouwen nieuwe woning en de te slopen bebouwing.

In de laatste drie cases is het erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels opgenomen. In die gevallen is het plan wel juridisch bindend, evenals de regels van het bestemmingsplan. Dat is pas sinds enkele jaren mogelijk, sinds er jurisprudentie is dat afspraken rond een erfinrichtingsplan ook als ruimtelijk relevant mogen worden beschouwd.

De verbeelding bij het bestemmingsplan is in veel gevallen vrij globaal met een groot bouwvlak waarbinnen de compensatiewoning(en) kunnen worden gebouwd. Hierdoor kan een bouwplan worden vergund dat weliswaar niet correspondeert met het erfinrichtingsplan maar toch past binnen (de regels van) het bestemmingsplan.

4.5

Proces

In paragraaf 3.2 is aangegeven dat zes projecten zijn geselecteerd voor een extra verdiepingsslag. Uiteindelijk hebben betrokkenen bij vier van de zes projecten meegewerkt aan een interview. In drie van de vier gevallen gaat het daarbij om de eigenaren van de locatie(s) die in de rood-voor-roodregeling zijn betrokken. In één geval om de adviseur van de initiatiefnemer. Op grond van die respons kunnen geen kwantitatieve uitspraken worden gedaan. De reacties geven echter wel een beeld van de ervaringen met rood-voor-rood.

Uit de interviews blijkt dat de aanleiding om gebruik te maken van de rood-voor-roodregeling per geval aanzienlijk verschilt. Die aanleiding varieert van een keuze tussen het agrarisch bedrijf uitbreiden of stoppen en rood-voor-rood, de wens om bij de ouders op het erf te gaan wonen, een combinatie met een landgoedontwikkeling tot een bewust voor rood-voor-rood aangekocht voormalig agrarisch perceel.

In de gemeentelijke 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied' is een stappenplan voor de behandeling van aanvragen voor onder meer rood-voor-rood opgenomen. Door de respondenten is aangegeven dat die stappen en het proces in hoofdzaak duidelijk waren. Men is daarbij vrij tevreden over de rol, inzet en positieve grondhouding van de gemeentelijke ambtenaren. Wel wordt aangegeven dat het proces langer duurde dan verwacht, deels door personele wisselingen bij de gemeente.

De ervaringen met de door de initiatiefnemers ingeschakelde externe adviseurs zijn wisselend. Hoewel deze adviseurs de procedures kennen, hebben ze naar mening van de respondenten in sommige gevallen weinig meerwaarde en voegen ze niet veel toe.

Bij drie van de vier projecten zijn de initiatiefnemers tegen obstakels in de planvorming aangelopen. Eerder in dit rapport is reeds ingegaan op de soms weinig positieve effecten van het koppelen van locaties. Door de respondenten is aangegeven dat die koppeling voor de initiatiefnemer de ontwikkeling ook

ingewikkelder en moeilijker maakt. Dit betreft zowel het proces als het borgen van voldoende te slopen vierkante meters. Obstakels betroffen verder de landschappelijke inpassing en de rol van een natuurbeschermingsorganisatie.

Twee van de vier respondenten hebben aangegeven omwonenden vooraf actief te hebben geïnformeerd over het voornemen tot rood-voor-rood. In één van die twee gevallen zijn er uiteindelijk wel bezwaren gemaakt tegen de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft daarbij echter de kanttekening gemaakt dat er al problemen waren tussen beide partijen inzake een andere kwestie. Dit is mogelijk van invloed geweest op de bezwaren tegen rood-voor-rood. Bij de twee projecten waarbij omwonenden niet actief zijn geïnformeerd zijn geen bezwaren ingediend.

Terugkijkend geven drie van de vier respondenten aan dat de plannen naar tevredenheid en volgens het inrichtingsplan zijn uitgevoerd. In één geval heeft de koper van de nieuwe woning zich tot spijt van de initiatiefnemer niet gehouden aan het inrichtingsplan en een woning gebouwd die niet ondergeschikt is aan de oorspronkelijke bebouwing.

Door respondenten wordt gevraagd om meer flexibiliteit, waarbij kwaliteit leidend is boven (te) strakke regels. Als voorbeeld wordt genoemd het toepassen van meer KGO en een minder harde grens van minimaal 850 m² aan te slopen bebouwing. Daarnaast wordt gevraagd om de kosten van de ervenconsulent door de gemeente standaard op te nemen in de leges. Dit maakt de kosten vooraf inzichtelijker.

Positief is dat er in het beleid sinds 2014 onderscheid wordt gemaakt tussen lichte en reguliere aanvragen. Hierdoor hoeft er voor die eerste gevallen vooraf geen uitgebreide financiële verantwoording te worden afgelegd. Ook de introductie van een verzamelplan met een duidelijke planning en kostenverdeling wordt als positief gezien. Concluderend wordt door de respondenten aangegeven dat, hoewel het proces tijdrovend is, de mogelijkheid van rood-voor-rood waardevol is, omdat het tot een mooier buitengebied leidt.

Rol ervenconsulent

De ervenconsulent van Het Oversticht speelt vooral in de beginfase van het initiatief een belangrijke rol in het proces. In een open gesprek op locatie worden de ideeën en wensen over de ontwikkeling van het erf op tafel gelegd. Als onafhankelijk deskundige kan de ervenconsulent objectief, vanuit haar eigen discipline en kennis, een best passende denkrichting schetsen, waarbij gemeente en initiatiefnemers soms moeten schikken in hun belangen of ambities.

Over de rol van de ervenconsulent van Het Oversticht zijn alle respondenten positief. Aangegeven wordt dat deze nuttige adviezen en aanvullingen geeft voor de te maken inrichtingsplannen en een frisse blik heeft op het erf in de omgeving. Ook de ervenconsulent zelf geeft aan het heel plezierig te vinden

om kennis te maken met de initiatiefnemers om zich zo ook te kunnen verdiepen in hun wensen, ambities en intenties, voordat een advies wordt uitgebracht.

De samenwerking tussen gemeente en ervenconsulent gaat in een open werkhouding, samenwerken in vertrouwen. De gemeente vraagt dan ook altijd nog een check op het uiteindelijke inrichtingsplan van een rood-voor-roodproject. Adviseurs van de initiatiefnemers vinden daarentegen dat de gemeente het advies van de ervenconsulent soms teveel als vaststaand kader hanteert.

Conclusies en aanbevelingen

5

5.1

Conclusies

De onderzoeksvraag die de aanleiding heeft gevormd voor deze rapportage is: “In hoeverre beantwoordt het gemeentelijke rood-voor-roodbeleid nog voldoende aan de oorspronkelijke doelstelling en is die doelstelling anno 2015 nog actueel?”

Op basis van de resultaten na analyse van tien rood-voor-roodprojecten kan worden gesteld dat in negen gevallen een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald bij het toepassen van de rood-voor-roodregeling. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het gemeentelijke beleid nog steeds voldoet aan de doelstelling van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal-economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente.

Uit de spreiding van de rood-voor-roodprojecten in de gemeente (zie overzichtskaart op pagina 13) blijkt bovendien dat deze projecten zich vrijwel niet voordoen in deelgebied twee (Heideontginningen Noord), waar de ambitie ligt bij de doorontwikkeling van de landbouwsector. Dat betekent dat de rood-voor-roodplannen niet hebben geleid tot belemmeringen voor agrariërs, maar wel tot een verdere mix van functies in gebieden die daarvoor ook zijn bedoeld.

Uit de resultaten blijkt ook dat de meeste kwaliteitswinst wordt behaald als wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie. Wordt er, omwille van move-rende redenen, gekozen voor een compensatiekavel op een tot dan toe onbebouwde locatie, doet dat vrijwel altijd afbreuk aan de kwaliteit ter plekke. Dit hoewel het landschap veel kan dragen. In die gevallen moet er veel kwaliteitswinst op andere bij het rood-voor-roodproject betrokken locaties gerealiseerd worden.

In enkele gevallen zijn op meerdere locaties stallen en schuren gesloopt om boven de 850 m² te slopen bebouwing uit te komen. Dat betekent dat op meerdere erven vaak een relatief kleine ingreep (beperkt aantal m²) wordt gedaan. Daardoor is de kwaliteitswinst voor elk van die erven maar gering, terwijl er een compensatiekavel tegenover staat. Niet in alle gevallen heeft dat het gewenste resultaat. Naast de complexiteit in het proces vraagt het ook een flinke kwaliteitsinvestering om op elk van de locaties tot een uiteindelijke kwaliteitswinst te komen.

De grenzen van de regeling worden wel opgezocht bij het ‘sprokkelen van m²’, waardoor het risico bestaat dat het rood-voor-roodbeleid zijn doel voorbij schiet.

Bij de uiteindelijk te leveren kwaliteitsprestaties heeft de gemeente aangegeven dat initiatiefnemers ook mogen investeren in duurzaamheid, herstel van panden en asbestsanering. Deze investeringen hebben vooral in algemene zin betekenis voor een duurzaam, toekomstbestendig platteland, maar worden door omwonenden niet als zodanig gewaardeerd.

Tot slot blijkt uit de resultaten dat er met regelmaat een verschil zit tussen het uiteindelijk gerealiseerde dan wel vergunde rood-voor-roodplan en datgene wat in het kader van het bestemmingsplan is vastgelegd. In veel gevallen pakt dat verschil negatief uit, wat betekent dat er in potentie meer kwaliteitswinst te behalen is (geweest) dan dat uiteindelijk is gerealiseerd.

5.2

Aanbevelingen

Het rood-voor-roodbeleid van de gemeente Dalfsen voorziet in een duidelijke behoefte. Dat blijkt uit het hoge aantal aanvragen voor een rood-voor-roodplan. Maar het past ook in het beeld van de ontwikkeling van het landelijk gebied van de laatste decennia; een trend die de komende jaren doorzet. Boerderijen en boerenerven verliezen namelijk steeds vaker hun agrarische functie. Dit proces heeft ertoe geleid dat in Nederland nog maar één op de tien erven in agrarisch gebruik is. Er wonen dus veel meer burgers dan boeren in het landelijk gebied.

Deze ontwikkeling zet naar verwachting de komende jaren door. Maar het karakter verandert omdat de vrijkomende boerderijen en vooral ook de bijbehorende stallen steeds groter zijn. Uit onderzoek van Alterra/Wageningen Universiteit blijkt dat naar verwachting in 2030 ongeveer 24 miljoen m² vrij komt, waarvan circa drie miljoen m² in Overijssel. In Salland gaat het om circa 470.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing tot 2030, zoals onderstaande tabel laat zien.

Ontwikkeling VABs Salland	Oppervlak bedrijfsgebouwen
Vrijkomende bebouwing in 2030	470.000 m2
Hergebruik door blijvers (17%)	80.000 m2
Niet agrarisch hergebruik (20%)	<u>94.000 m2</u>
Leegstand in 2030	296.000 m2

Tabel 3: Geschatte leegstand in Salland in 2030

Met het oog op deze ontwikkelingen, blijven maatwerkoplossingen voor het landelijk gebied dus nodig. Dat geldt ook het rood-voor-roodbeleid. Naar aanleiding van de resultaten, de door de gemeente opgedane ervaringen en de conclusies kan echter wel een aantal aanbevelingen worden gedaan om de spelregels van het beleid nog beter af te stemmen op het te realiseren doel, ruimtelijke kwaliteitswinst en een leefbaar platteland:

- Vanuit het landschap is moeilijk te motiveren dat het bebouwen van een tot dan toe onbebouwde kavel niet kan. Wel kunnen randvoorwaarden worden meegegeven voor de inpassing ervan. Voor omwonenden en voor de gemeente is het dan lastig te onderbouwen waarom het bebouwen op juist zo'n plek al dan niet kan. Door op voorhand beleid te maken voor het bebouwen van onbebouwde kavels komt er helderheid voor zowel de gemeente als de inwoners/omwonenden. Daarbij valt te denken aan bijvoorbeeld het aanwijzen van bebouwingslinten in de gemeente die zich lenen voor verdichting (tot bepaalde hoogte) en een menging van functies en onder welke voorwaarden dat dan kan. Ook kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat in geval een onbebouwde kavel toch als compensatiekavel wordt aangewezen bij een rood-voor-roodplan, er meer kwaliteit wordt gevraagd. Dat kan door ook in de directe omgeving van de kavel een ruimtelijke kwaliteitswinst te vragen (bijvoorbeeld de aanplant van houtsingels ook buiten het erf) en door meer architectonische kwaliteit te vragen van de compensatiewoning. Zo is er ook daadwerkelijk voor de omgeving kwaliteitswinst te behalen en wordt het negatieve effect van de bouw van een compensatiewoning teniet gedaan door kwaliteitsinvesteringen in de directe omgeving (naast de investeringen op de slooplocatie).
- Ontwikkelmogelijkheden om het 'sprokkelen van m²' op verschillende locaties te beperken, bijvoorbeeld door het opnemen van een minimaal te slopen hoeveelheid bebouwing op elke betrokken locatie van 300 m². Op deze wijze wordt de kwaliteitswinst op de verschillende locaties substantieel vergroot, en zijn niet meer dan drie locaties nodig om het traject te kunnen doorlopen. Dat aantal locaties is ook procesmatig nog behapbaar.

- In het verlengde van het voorgaande verdient het aanbeveling om na te denken over een maximum aan terug te bouwen woningen in een rood-voor-roodplan, ook als er veel meer bebouwing wordt gesloopt. Daarbij kan wel genuanceerd worden gekeken naar dit maximum, bijvoorbeeld als er meerdere wooneenheden in een pand worden gerealiseerd. Ook kan de ligging en bereikbaarheid van de locatie ten opzichte van voorzieningen worden meegewogen.
- Voorkom dubbelingen in de regeling voor aanvullende kwaliteitsinvesteringen. Als er (andere) subsidiemogelijkheden zijn (zoals is aangekondigd voor asbestsanering), laat dergelijke ontwikkelingen dan niet of niet volledig als investering in de ruimtelijke kwaliteit meewegen.
- Borg de afspraken voor het rood-voor-roodplan als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan, zoals de laatste jaren al gebeurt. Dit geeft de meeste juridische zekerheid en voor de vergunningverlening zit alle relevante documentatie overzichtelijk bij elkaar in een document.
- Blijf inwoners en initiatiefnemers inspireren en voorlichten over een passende erfinrichting. Daarmee blijft het thema actueel en worden gemakkelijker goede resultaten behaald. Om een goede overgang tussen erf en landschap te kunnen borgen, zijn mogelijkheden denkbaar in het kader van het bestemmingsplan door daar bijvoorbeeld expliciet regels voor op te nemen of de randen van het erf anders te bestemmen.

B i j l a g e n

CASUS 1: Slennebroekerweg 6, Dalfsen

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

27 juni 2011

Beleidskader:

beleidsregels rood-voor-rood met gesloten beurs 2007

Betrokken adviseurs:

ervenconsulent, groenadviesbureau H.A. ten Have

Functie voor aanvraag RvR:

varkenshouderij

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING	Slopen van in onbruik geraakte agrische bedrijfsbebouwing en bijbehorende opstallen, terugbouwen van een compensatiewoning
SLOOP	voormalige opstallen, totaal 1098m ²
NIEUWBOUW	1 woning, kavel 1000m ² , woning max 750m ³

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Kampenlandschap

GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Reliëf door afwisseling ruggen en laagtes, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld.
2. Op veel plaatsen is sprake van vervlakking van dit reliëf door egalisatie.
3. Kenmerkend is de aanwezigheid van de waterlopen Marswetering en Emmertochtsloot.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Kleinschalig, halfopen landschap met kampjes, sterk verspreide bebouwing en vele beplantingselementen.
2. Meest onregelmatig verkavelingspatroon, wat wordt versterkt door een kronkelend wegenpatroon.
3. Rijke beplanting in de vorm van bomenrijen, houtwallen/-singels en kleine bosgebieden.
4. Essen en steilranden zorgen voor microreliëf.
5. Sterke verwevenheid oude erven met het landschap.

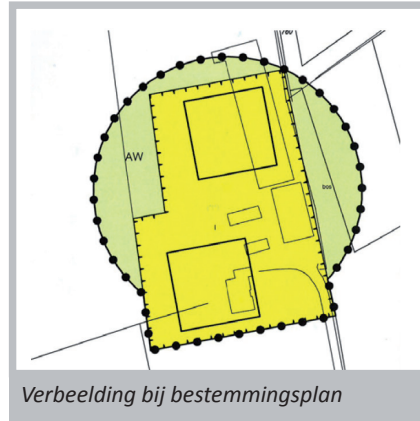


Luchtfoto locatie 2011

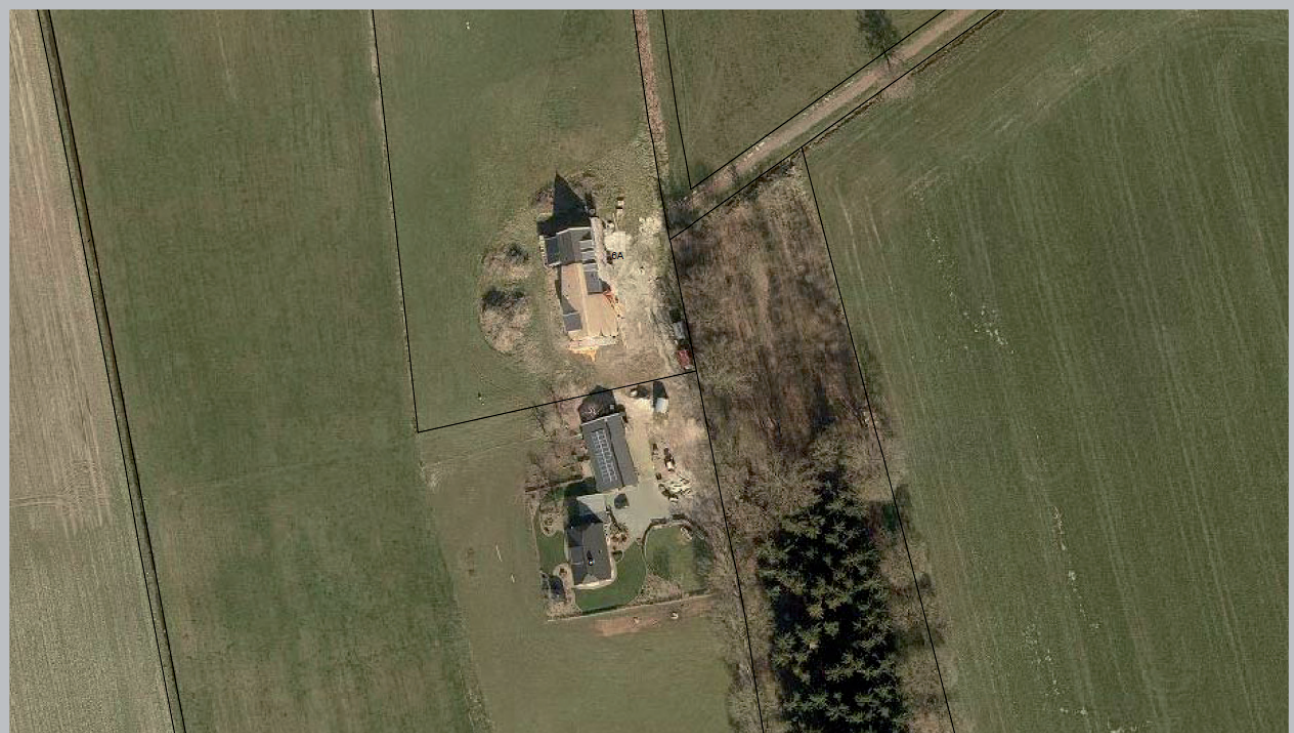
PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- efinrichtingsplan als bijlage bij de toelichting
- verbeelding
- erfinrichtingsplan als bijlage bij de overeenkomst



PLAN EN RESULTAAT



Luchtfoto locatie 2014

OMSCHRIJVING PLAN

De in onbruik geraakte schuur aan de Slennebroekerweg wordt gesloopt. Op deze plek wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Op basis van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht is een erfinrichtingsplan gemaakt dat als basis dient voor de uitwerking en inrichting van het nieuwe erf. Kenmerkend voor het landschap zijn de verspreid liggende erven. Daarom is in het erfinrichtingsplan ervoor gekozen de bestaande en de nieuwe woning samen een erf te laten vormen. Het groeperen van de woningen tot een ensemble sluit aan bij dit landschapsbeeld. De nieuw te ontwikkelen woning kan zo worden gesitueerd en ontwikkeld dat de woning als een van de bijgebouwen op het erf wordt beleefd.

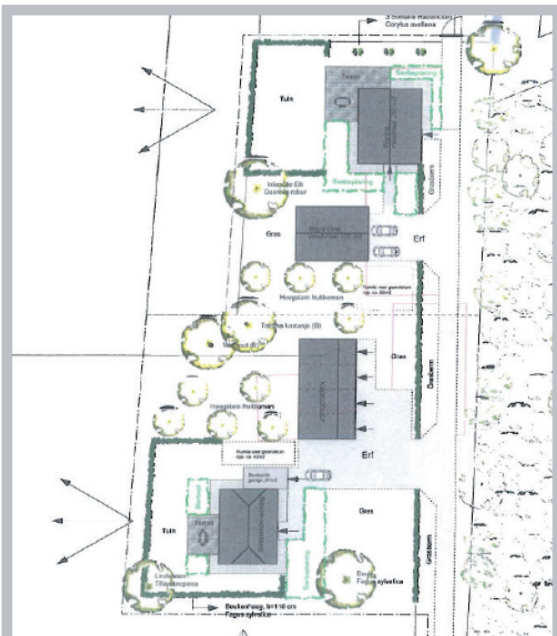
De nieuwe woning wordt op de plek van de voormalige stal teruggebouwd in dezelfde oriëntatie als de bestaande woning. Haaks daarop staat een schuur. De tuinen van de woningen worden met een haag omzoomd. Verspreid staande bomen op het erf geven het erf een passend silhouet. De bestaande fruitgaard wordt nog versterkt.

UITVOERING

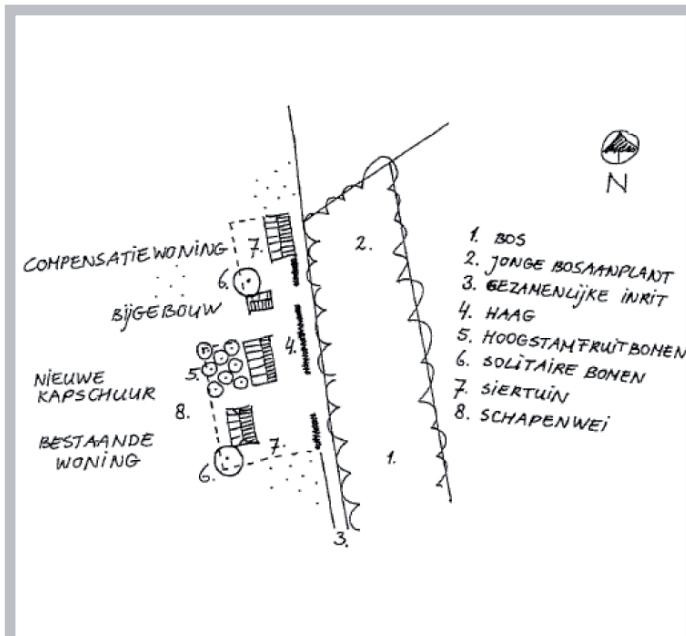
De daadwerkelijk gebouwde woning is fors groter dan wat in het erfinrichtingsplan is aangegeven en overstijgt de maat van de woning die tot dusver als hoofdgebouw heeft gefunctioneerd.

De nieuwe woning ligt in dezelfde lijn als de schuur. Het tussenliggende bijgebouw is niet gebouwd maar als inpandig bijgebouw opgenomen in het hoofdgebouw.





Uitsnede erfinrichtingsplan
Groenadviesbureau H.A. ten Have



Advies ervenconsulent

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

Bij het erfinrichtingsplan is ingespeeld op de kenmerken van de omgeving door beide erven als één erf vorm te geven. Dat past in het landschapsbeeld, waar erven maar beperkt en zeer verspreid voorkomen.

Buiten het erf zijn geen structuurversterkende landschapselementen gerealiseerd.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF:

De gedachte ordening van het erf met een hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen, waaronder de compensatiewoning, past in het beeld van het agrarisch erf. Het daadwerkelijk gerealiseerde hoofdgebouw is echter dermate groot dat het de bestaande bebouwing overvleugelt. De oriëntatie van de nieuwe woning is op het noorden. De woning staat wat dat betreft 'met de kont' naar het erf. Hiermee is het principe van één erf losgelaten.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.):

Het erf wordt voorzien van passende inheemse erfbeplanting en een mooie afwisseling tussen hagen rond de tuinen, solitaire bomen als walnoot en tamme kastanje en hoogstamfruit.

4. ARCHITECTUUR

Woning heeft bijzondere vormgeving. Duidelijk aandacht voor architectuur. Hout en steen, pannen en riet. Vormgeving refereert op eigentijdse wijze aan klassieke boerderij.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTeringen:

+	asbestsanering sloop gebouwen:	ja, als uit nader onderzoek blijkt dat dit aanwezig is
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	nee
+	herstel en opknappen panden:	nee
+	bijdrage in fonds:	nee, tenzij geen asbestsanering nodig is
+	overig:	geen

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS

De rood-voor-roodregeling is alleen toegepast op dit erf: hier is gesloopt en ook nieuw gebouwd.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + uitwerking anders dan in schets
- + nieuwe woning fungeert als hoofdgebouw
- + hoogwaardige vormgeving en uitstraling
- + ondanks andere opzet, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie



CASUS 2: Binnenweg 6 – Mennistensteeg 2, Lemelerveld

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

14 februari 2011

Beleidskader:

beleidsregels rood-voor-rood met gesloten beurs 2007

Betrokken adviseurs:

ervenconsulent, Countus, Reuvers

Functie voor aanvraag RvR:

voormalige veehouderij (Binnenweg 6) en
voormalige varkenshouderij

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING	Sloop van in onbruik geraakte veestallen aan de Binnenweg 6 en sloop van opstallen bij een al beëindigde varkenshouderij aan de Mennistensteeg 2
SLOOP	Bouwen van een nieuwe compensatiewoning aan de Binnenweg 6 553m ² stallen aan de Binnenweg 6, 488m ² stallen aan de Mennistensteeg 2, totaal 1041m ²
NIUWBOUW	1 woning, kavel 1000m ² , woning max 750m ³

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE (COMPENSATIEKAVEL)

Heideontginningen zuid

GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Dekzandvlakte met dalvormige laagte.
2. Geen grote hoogteverschillen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Vrij grootschalig en open agrarisch ontginningsgebied.
2. Regelmatige blokverkaveling met rechte wegen en waterlopen.
3. Langsweg als belangrijke ordenende lijn.
4. Landschappelijke structuur van wegbeplantingen, bomenrijen en plaatselijk houtwallen/-singels.
5. Veel erven hebben een open karakter.

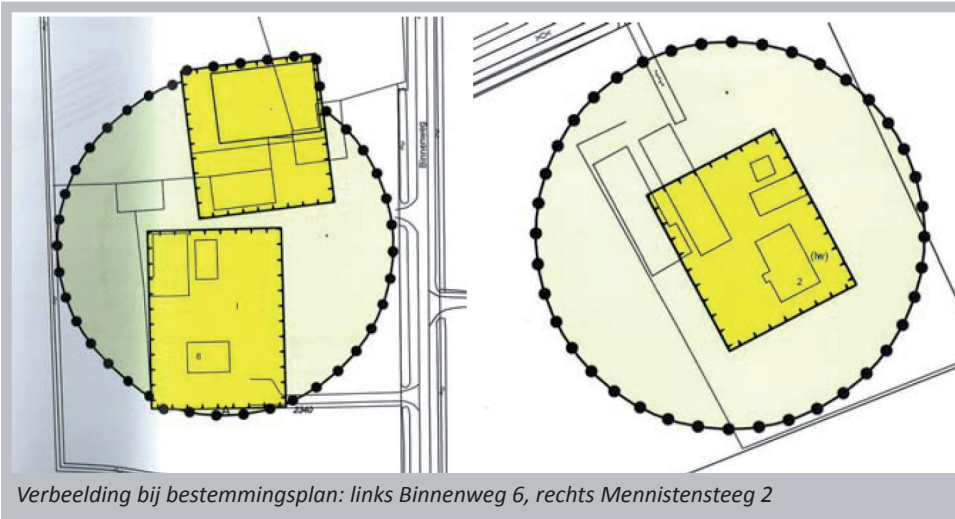


Luchtfoto locatie Binnenweg 6 2009

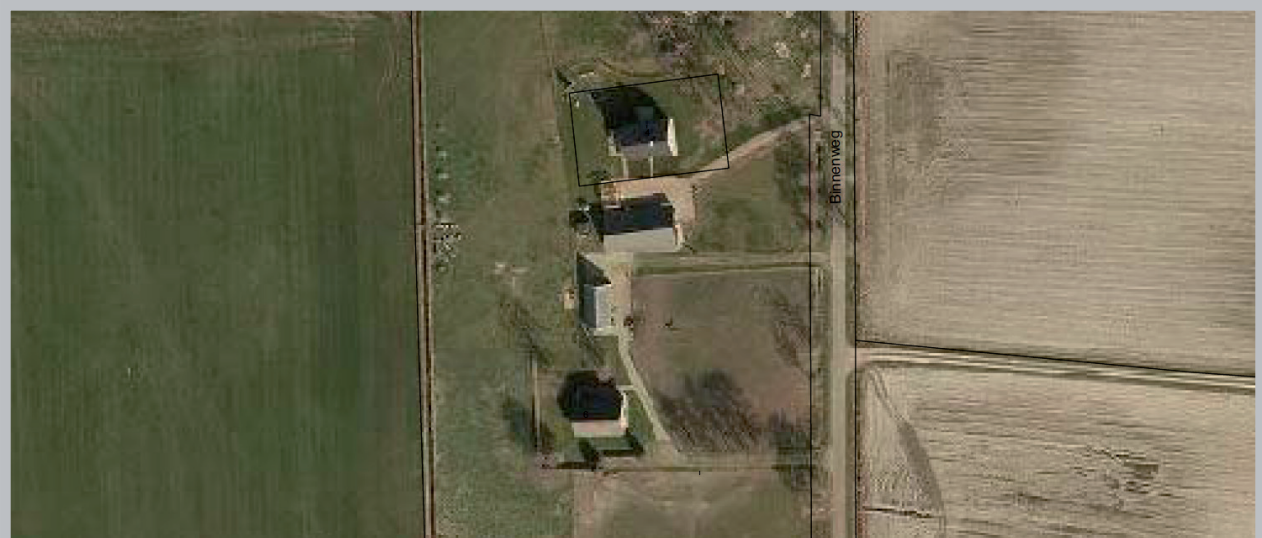
PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan bij overeenkomst
- + erfinrichtingsplan als bijlage bij de toelichting



PLAN EN RESULTAAT



Luchtfoto locatie Binnenweg 6 2014

OMSCHRIJVING PLAN

Op het erf aan de Binnenweg 6 worden een aantal landschapsontsierende schuren gesloopt. De woning en het cultuurhistorisch waardevolle washok blijven staan (op advies van het Oversticht). Omdat de huidige bedrijfswoning weinig uitstraling heeft, wordt in het erfinrichtingsplan gekozen om de nieuw te bouwen compensatiewoning wel die uitstraling en allure te geven die past bij het hoofdgebouw op een erf. Alle andere gebouwen, inclusief de bestaande woning, worden dan ondergeschikt aan het nieuw te realiseren hoofdgebouw.

Het erf ligt op afstand van de weg, wat past in de kenmerken van de omgeving. Aan de voorzijde is een dierenweide en een boomgaard/moestuin gelegen. De nieuwe woning wordt ontsloten vanaf de middelste toerit.

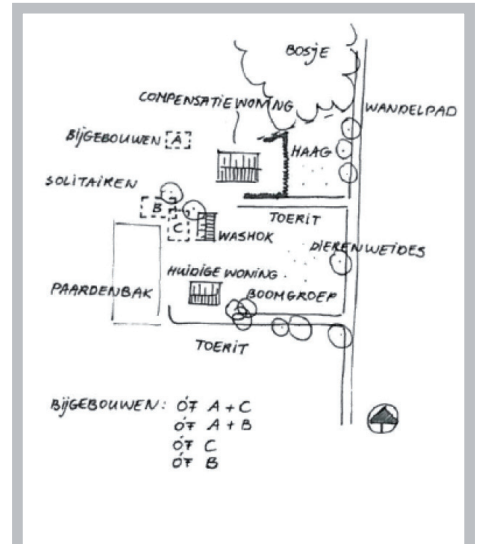
De meest noordelijke erfontsluiting wordt een informeel wandelpad. De compensatiewoning ligt net buiten de as van dit pad. Rond de woning wordt een tuin aangelegd met diverse terrassen.

UITVOERING

In de daadwerkelijke uitvoering is toch ervoor gekozen om niet de middelste toerit als ontsluiting van het nieuwe erf te gebruiken maar de noordelijke toerit van het erf. Hiermee is het wandelpad komen te vervallen. De woning staat zijdelings van de toerit, ongeveer op dezelfde plek als in het erfinrichtingsplan is opgenomen. Opvallend is dat de verbeelding bij het bestemmingsplan ook op deze situatie is afgestemd en in het geheel niet strookt met het erfinrichtingsplan, wat blijkt. Het erf rond de woning bestaat voor het grootste deel uit gras met een enkel plantvak.



Erfinrichtingsplan Binnenweg 6, Reuvers buro voor Groene Ruimtes



Advies ervenconsulent

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

Door het gebruiken van de meest noordelijk toerit als hoofdontsluiting van het nieuwe erf is het beeld ontstaan van twee naast elkaar gelegen erven in plaats van één erf met twee woningen. In het berkenbosje aan de rand van het perceel is een poel aangelegd. Dit is niet zozeer versterkend voor de landschappelijke kwaliteit maar heeft wel ecologische potentie.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Bij de opzet en ontwikkeling van het erf is steeds ingezet op het creëren van een nieuw hoofdgebouw voor het erf in vormgeving en uitstraling omdat de bestaande woning onvoldoende kwaliteit en uitstraling bezit om deze beeldrol van nature op zich te nemen. De nieuwe woning heeft echter niet die noodzakelijke omvang en plek op het erf gekregen (mede door het wijzigen van de ontsluiting van het erf). Hierdoor is geen logische ordening van het erf waar te nemen en zijn bovendien visueel twee erven gecreëerd.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

De daadwerkelijke inrichting van het erf wijkt af van hetgeen in het erfinrichtingsplan is opgenomen. Door te kiezen voor een andere toerit zijn ook de daarlangs gedachte bomen niet geplant maar is een haag geplant. De rij eiken rond het achtererf is (nog) niet gerealiseerd. Op het nieuwe erf is een boomgaard ontwikkeld.

4. ARCHITECTUUR

De nieuw gebouwde woning heeft geen bijzondere kwaliteit of uitstraling.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop gebouwen:	nee
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	nee
+	herstel en opknappen panden:	ja, renovatie bestaande schuur Mennistensteeg 2
+	bijdrage in fonds:	nee
+	overig:	nee



Nieuwe situatie Binnenweg 6



Nieuwe situatie Binnenweg 6

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS

Op het erf aan de Mennistensteeg zijn de stallen gesloopt. Een deel van de oude varkensstal is behouden en getransformeerd tot een in het landschap passende schuur met donkere houten betimmering. Ook de ontsierende coniferenhagen zijn weggehaald. De verbouwde stal past beter bij de karakteristiek van het erf. De oude T-boerderij is opnieuw de blikvanger van het erf, waardoor een echte kwaliteitswinst is behaald.



Resultaat Mennistensteeg 2

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + Binnenweg 6: ten opzichte van de bestaande situatie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar niet de kwaliteitsslag gerealiseerd die er in potentie wel was (advies ervenconsulent)
- + Mennistensteeg 2: flinke kwaliteitswinst, uitvoering conform plannen



Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

CASUS 3: Lemelerveldseweg 71, Lemelerveld

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

14 februari 2011

Beleidskader:

beleidsregels rood-voor-rood met gesloten beurs 2007

Betrokken adviseurs:

ervenconsulent, Eelerwoude

Functie voor aanvraag RvR:

voormalige varkenshouderij

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING

Sloop van in onbruik geraakte varkensstallen aan de Lemelerveldseweg 71

SLOOP

1106m² stallen

NIUWBOUW

1 woning, kavel 1000m², woning max 750m³

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Kampenlandschap

GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Reliëf door afwisseling ruggen en laagtes, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat, vooral ten westen van Lemelerveld.
2. Op veel plaatsen is sprake van vervlakking van dit reliëf door egalisatie.
3. Kenmerkend is de aanwezigheid van de waterlopen Marswetering en Emmertochtsloot.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Kleinschalig, halfopen landschap met kampjes, sterk verspreide bebouwing en vele beplantingselementen.
2. Meest onregelmatig verkavelingspatroon, wat wordt versterkt door een kronkelend wegenpatroon.
3. Rijke beplanting in de vorm van bomenrijen, houtwallen/-singels en kleine bosgebieden.
4. Essen en steilranden zorgen voor microreliëf.
5. Sterke verwevenheid oude erven met het landschap.



Luchtfoto locatie 2009

PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan bijlage bij toelichting bestemmingsplan
- + erfinrichtingsplan onderdeel van ondertekende overeenkomst



PLAN EN RESULTAAT



Luchtfoto locatie 2014

OMSCHRIJVING PLAN

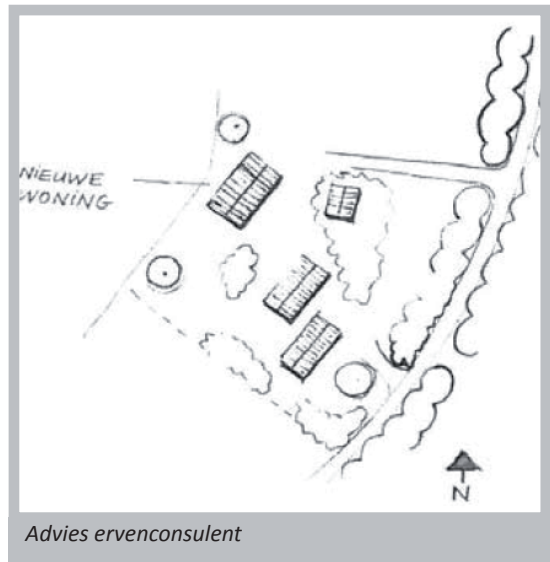
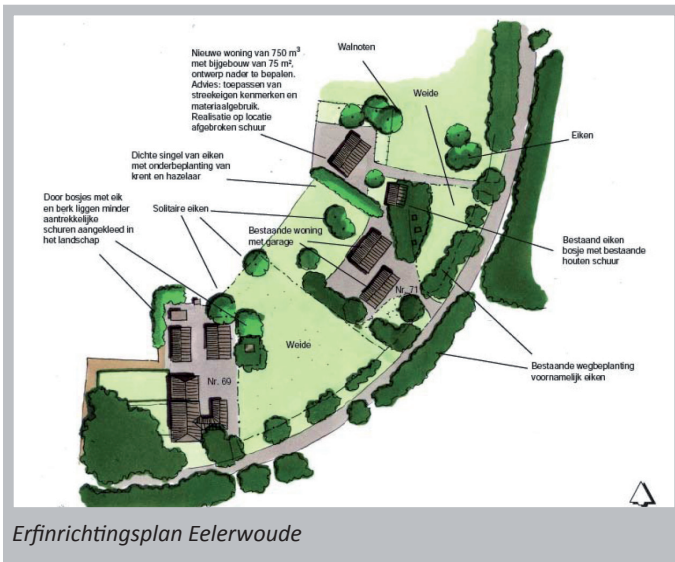
Het erfinrichtingsplan gaat uit van het ontwikkelen van een nieuwe woning op de plek van de te slopen schuur. De woning staat daarmee op afstand van de weg. Op deze plek zijn fraaie zichtlijnen te ontwikkelen vanaf het erf, maar belangrijker nog hindert de nieuwe woning niet de zichtlijnen van de bestaande woningen. De ligging van het nieuwe erf sluit zo ook aan op het bestaande erf, waardoor het totale ruimtebeslag van beide erven nauwelijks toeneemt ten opzichte van het bestaande erf.

Het nieuwe erf wordt ingepast met streekeigen beplanting: een bossingel met eiken aan de westzijde en enkele vrijstaande eiken in een losse boomgroep aan de oost- en zuidzijde van het erf. Het achtererf is meer open en gaat over in de omgeving. Ook de beplanting op de bestaande erven van nr 69 en 71 wordt versterkt.

UITVOERING

Op dit moment is het plan in uitvoering. Uit het in tweede instantie herziene erfinrichtingsplan blijkt dat de nieuwe woning aan de andere zijde van de inrit wordt gerealiseerd. Hiermee ontstaat een tweede erf, dat ook als zodanig wordt vormgegeven. Niet alleen wordt hiermee voorbij gegaan aan de intenties en de opzet om voor het beeld een erf te behouden (zoals het advies van de ervenconsulent ook aangeeft), ook het daadwerkelijke ruimtebeslag wordt nog groter dan in de bestaande situatie met stal. Het zicht door de bocht op het achterliggende landschap wordt hiermee beperkt.

Bovendien lijkt de nieuwe woning nu buiten het bestemde bouwvlak te worden gerealiseerd.



KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

erven gaan goed over in het landschap door de achterzijde van het erf opener te laten. Daarmee wordt het erf veel minder van het landschap afgesloten als toen de stal er nog stond. Er worden geen aanvullende structuurversterkende maatregelen toegepast buiten het erf.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

In het erfinrichtingsplan heeft de nieuwe woning dezelfde oriëntatie als de te slopen stal en de bestaande woning met garage. Hoewel is gekozen voor een nieuw erf is er wel visueel gezien wel een cluster van bebouwing, ook door de ligging van de houten schuur tussen beide erven. Dat past in het landschapsbeeld.

Het lijkt erop dat de daadwerkelijk te bouwen woning veel meer op afstand komt van het bestaande erf, zodat daadwerkelijk een nieuw erf ontstaat. Ook de oriëntatie en erfopzet is ingegeven door het vormgeven van een eigenstandig erf, zonder afstemming op naastgelegen erf.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

Het voorstel in het oorspronkelijke erfinrichtingsplan sluit aan bij de landschappelijke kenmerken. Maar de daadwerkelijke opzet van het erf wijkt af van hetgeen in het erfinrichtingsplan dat bij het bestemmingsplan is vastgesteld is opgenomen. De uiteindelijke inrichting en inpassing van het erf is nog in uitvoering.

4. ARCHITECTUUR

De nieuw gebouwde woning heeft geen bijzondere kwaliteit of uitstraling.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTeringen

- + asbestsanering sloop bebouwing: ja
- + asbestsanering behouden bebouwing: ja, op te behouden schuur en garage
- + duurzaamheid: nee
- + herstel en opknappen panden: nee
- + bijdrage in fonds: nee
- + overig: het erf aan de Lemelerveldseweg 69 wordt eveneens landschappelijk ingepast.

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS

De rood-voor-roodregeling is alleen toegepast op dit erf: hier is gesloopt en ook nieuw gebouwd.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + in potentie levert het plan een belangrijke kwaliteitswinst
- + in daadwerkelijke uitvoering en opzet wordt een nieuw erf ontwikkeld op grotere afstand van bestaande erf door bebouwing oostelijk van toegangsweg te situeren in plaats van de toegangsweg min of meer als rand van het erf te handhaven.
- + Meer ruimtegebruik, meer impact op de omgeving
- + Per saldo kleine kwaliteitswinst



Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

CASUS 4: Jagersweg 8, Nieuwleusen

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

26 oktober 2009

beleidsregels rood-voor-rood met gesloten beurs 2007

ervenconsulent, Eelerwoude

bedrijf voor de bouw van caravans en bungalows

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING

Sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing aan de Jagersweg 8

Bouwen van 3 compensatiewoningen op dezelfde locatie

SLOOP

2950m² bedrijfsbebouwing

NIEUWBOUW

3 woningen, elk max 750m³

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Veenontginningen

GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Hoogveen.
2. Zeer vochtige omstandigheden.
3. Geen grote hoogteverschillen met aflopende hoogte van oost naar west.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Open en grootschalig landschap met lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur.
2. Rechte wegen en waterlopen.
3. Blokverkaveling.
4. De linten van Ruitenveen, Oosterveen en Meele zijn de basis van ontginningen.
5. Beplanting haaks op de ontginningsassen op perceelscheidingen, langs (boeren)erven en langs wegen.
6. Kleinschalig en besloten karakter van de linten door slagenverkaveling met in veel gevallen nog oude boerderijen op smalle kavels (slagen) met elzensingels langs perceelsgrenzen.

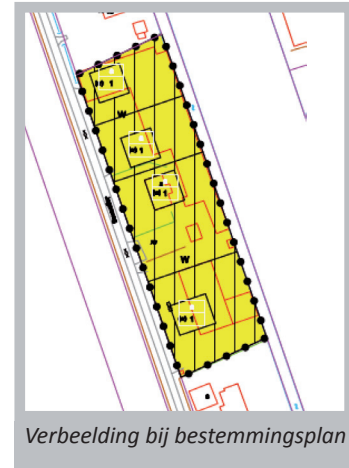


Luchtfoto locatie 2007

PROCES EN BORGING

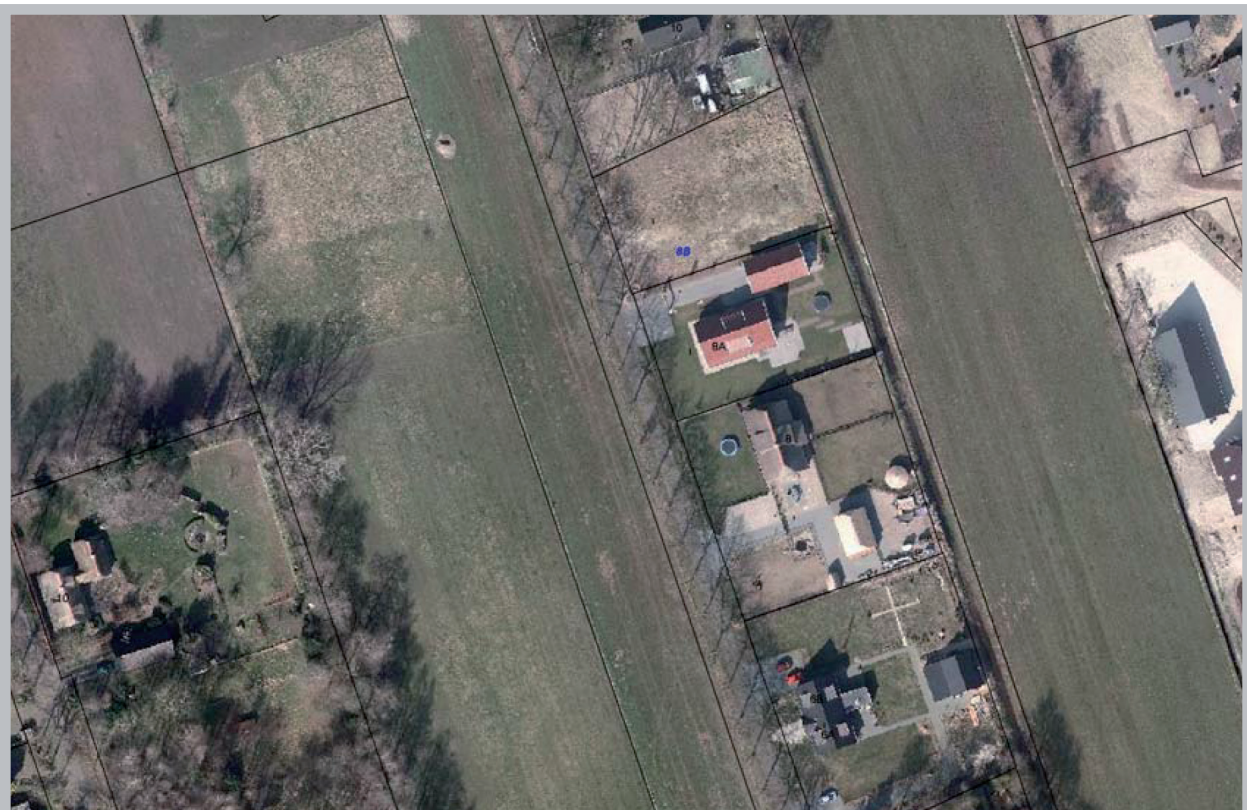
BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan bijlage bij toelichting bestemmingsplan
- + overeenkomst onbekend



Verbeelding bij bestemmingsplan

PLAN EN RESULTAAT



Luchtfoto locatie 2012

OMSCHRIJVING PLAN

Op het erf heeft lange tijd een bedrijf in bungalow- en caravanbouw gestaan. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt nu gesloopt, de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw blijft bestaan. Daarvoor in de plaats komen drie woningen. De woningen worden elk op een eigen erf met groene omzoming ingepast. Daarmee wordt aangesloten bij de kenmerken van de Jagersweg en Petersweg, waarbij bebouwing in 'groene kamers' langs de weg ligt.

Omdat het bebouwingsbeeld langs de Jagersweg divers is en elk een individueel karakter heeft, is ervoor gekozen om voor elk van de percelen een ander woningtype te kiezen en de rooilijnen te laten verspringen.

Langs de achterzijde van de erven wordt een transparante houtsingel aangeplant die zichten van en naar de omgeving mogelijk houdt, maar de singel benadrukt ook de verkavelingsstructuur van de veenontginningen. De erven worden aan de voorzijde voorzien van hagen die de weg begeleiden.

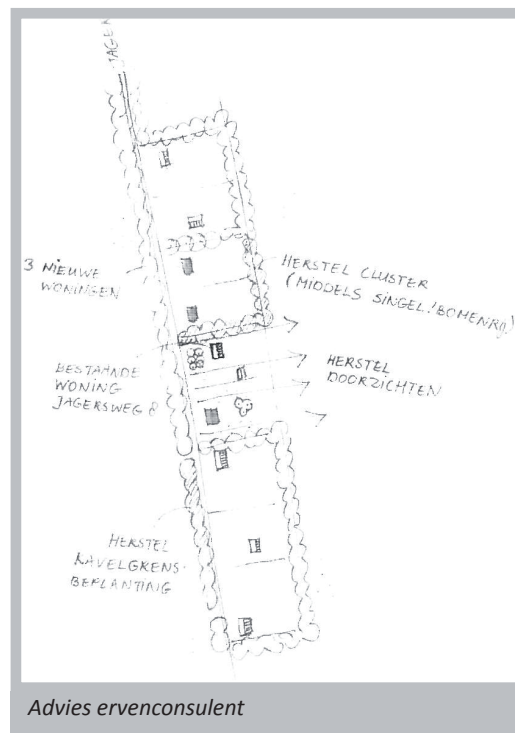
UITVOERING

Inmiddels zijn twee van de drie nieuwe woningen gebouwd. Elk van de erven heeft een andere opzet en oriëntatie gekregen dan in de schets horende bij het erfinrichtingsplan. Desondanks is de basis goed en komt het individuele karakter van de erven goed naar voren.

De kwaliteit en uitstraling van de woningen verschilt sterk.



Erfinrichtingsplan Eelerwoude



Advies ervenconsulent

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

De erven zijn ingepast binnen de landschappelijke hoofdropzet. Beplanting aan de achterzijde van de erven begeleidt de sloot en versterkt de opstreekende verkavelingsrichting

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Op alle erven is gekozen voor een opzet waarbij het hoofdgebouw op het voorerf ligt en de bijgebouwen op het achtererf, achter de achtergevelrooilijn. Elk van de erven kent binnen deze opzet kleine verschillen, wat het individuele karakter van elk erf benadrukt. Hoewel in de uitvoering de inmiddels gerealiseerde erven een andere opzet kennen dan de schets, is het individuele karakter niet aangetast.

Daarmee wordt goed aangesloten bij de karakteristieke van de bebouwing en erven aan de Jagersweg.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

De nieuwe erven worden voorzien van beplanting op de zij-erfgrenzen en deels op het achtererf. Hagen begeleiden de erven aan de voorzijde. Dat past goed in het landschap en in de omgeving.

4. ARCHITECTUUR

Twee van de drie woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De meest zuidelijke woning is weinig bijzonder en blijft achter in vormgeving, detaillering en kwaliteit in afwerking. De noordelijke woning is degelijk met goed materiaalgebruik.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop bebouwing:	niet bekend
+	asbestsanering behouden bebouwing:	niet bekend
+	duurzaamheid:	niet bekend
+	herstel en opknappen panden:	nee
+	bijdrage in fonds:	niet bekend

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS

De rood-voor-roodregeling is alleen toegepast op dit erf: hier is gesloopt en ook nieuw gebouwd.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + slopen van de bedrijfsloodsen sowieso kwaliteitswinst: plek en omgeving te krap om deze forse bebouwing te kunnen dragen
- + nieuwe bebouwing past in karakter bebouwingslint doordat elk erf eigen uitstraling heeft
- + niet toepassen rood-voor-rood had tot flinke rotte kies geleid in bebouwingslint
- + grote kwaliteitswinst

Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie



Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

CASUS 5: Oosteinde 56-58, Westeinde 76, Korte Kampen 6, Nieuwleusen

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

30 maart 2011, aangepast na beroep 10 september 2012

beleidsregels rood-voor-rood met gesloten beurs 2007

ervenconsulent, Eelerwoude

agrarisch bedrijf

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING

Sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing (stallen, bergingen, stallingen, hooiberg) aan

Oosteinde 58, Westeinde 76 en Korte Kampen 6

Bouwen van 1 compensatiewoning aan Oosteinde 56, herbouw bestaande bedrijfswoningen aan

Westeinde 76 en Oosteinde 58

SLOOP

199m² bedrijfsbebouwing aan Oosteinde 56/58

615m² bedrijfsbebouwing aan Westeinde 76

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE (COMPENSATIEKAVEL)

Veenontginningen

GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Hoogveen.
2. Zeer vochtige omstandigheden.
3. Geen grote hoogteverschillen met aflopende hoogte van oost naar west.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Open en grootschalig landschap met lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur.
2. Rechte wegen en waterlopen.
3. Blokverkaveling.
4. De linten van Ruitenveen, Oosterveen en Meele zijn de basis van ontginningen.
5. Beplanting haaks op de ontginningsassen op perceelscheidingen, langs (boeren)erven en langs wegen.
6. Kleinschalig en besloten karakter van de linten door slagenverkaveling met in veel gevallen nog oude boerderijen op smalle kavels (slagen) met elzensingels langs perceelsgrenzen.



Luchtfoto locatie 2009

PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan als bijlage bij de toelichting
- + erfinrichtingsplan als bijlage bij overeenkomst



Verbeelding bij bestemmingsplan

PLAN EN RESULTAAT



Luchtfoto locatie 2014

OMSCHRIJVING PLAN

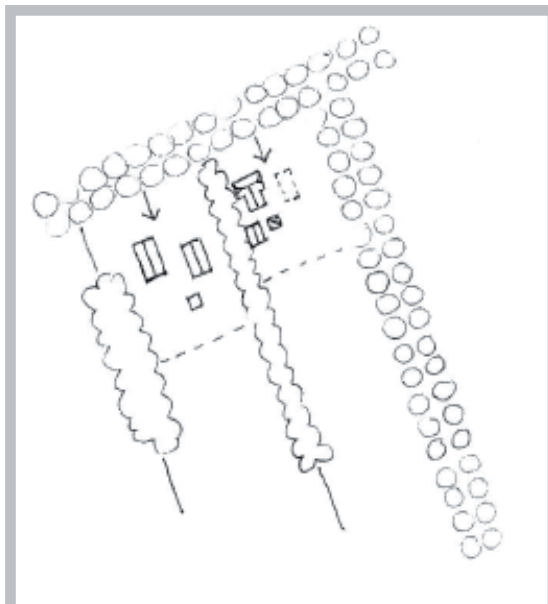
Alle aanwezige bebouwing op het Oosteinde 58 wordt gesloopt. Op deze kavel en naastliggende vrije kavel worden vervolgens twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen krijgen elk een eigen erf. Langs de westelijke perceelsgrenzen wordt een houtsingel aangeplant die de landschappelijke verkavelingsrichting benadrukt. De woningen hebben een royaal voorerf dat met hagen wordt omzoomd.

UITVOERING

Op dit moment is het project in uitvoering.



Erfinrichtingsplan Eelerwoude



Advies ervenconsulent

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

De erven zijn ingepast binnen de landschappelijke hoofdopzet. Beplanting aan de achterzijde van de erven accentueert de opstreckende verkavelingsrichting. Maar met het ontwikkelen van een erf op kavel '56' is een fraai doorzicht vanaf het Oosteinde in zuidelijke richting verloren gegaan. Per saldo levert dat een kwaliteitsverlies op (afgezet tegen de beperkte m2 sloop).

Beide nieuw te bouwen woningen staan op enige afstand van de weg. Daarmee wijken ze af van het straat- en landschapsbeeld met woningen dicht op de weg.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Op beide erven is gekozen voor een opzet waarbij het hoofdgebouw op het voorerf ligt en de bijgebouwen op het achtererf. Op het erf op nummer 56 is gekozen voor een bijgebouw aan de woning. Een vrijstaand bijgebouw is meer passend bij het karakter van het lint.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

De nieuwe erven worden voorzien van beplanting op de zijergrenzen en deels op het achtererf. Hagen begeleiden de erven aan de voorzijde. Dat past goed in het landschap en in de omgeving.

4. ARCHITECTUUR

De bouw van de nieuwe woningen gaat gepaard met de sloop van de bestaande bedrijfswoning, een karakteristiek T-huis. Hoewel de bouwkundige staat van de woning mogelijk te wensen overliet is het betreurenswaardig dat een dergelijke woning die zo goed past in de karakteristiek van het wegbeeld is gesloopt.

De nieuwe woning heeft in vorm- en beeldtaal verwantschap met de bestaande karakteristiek.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop bebouwing:	nee
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	nee
+	herstel en opknappen panden:	opwaarderen overblijvende deel schuur Korte Kampen 6
+	bijdrage in fonds:	nee
+	overig:	geen



Bestaande boerderij (bron: Google, mei 2009)

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS: WESTEINDE 76 EN KORTE KAMPEN 6

1. WESTEINDE 76

Aan het Westeinde wordt alle bebouwing gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie en de aanwezige bedrijfswoning is verouderd. Op het perceel wordt een nieuw woonhuis gerealiseerd met vrijliggend bijgebouw. De boomsingel rond het westelijk en noordelijk deel van het erf wordt versterkt. Rond het voorerf komt een beukenhaag. Het achterste deel van het erf is als weide voor kleinvee te gebruiken.

Omdat met deze ontwikkeling veel bestaande, niet al te fraaie bebouwing wordt gesloopt en er per saldo minder bebouwing over blijft is in dit geval sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook de vormgeving en architectuur van de woning is passend in de omgeving. Het was echter beter geweest om met de oriëntatie van de woning aan te sluiten bij het beeld van de weg, waarbij de meeste woningen haaks op de weg staan in de richting van de verkaveling.



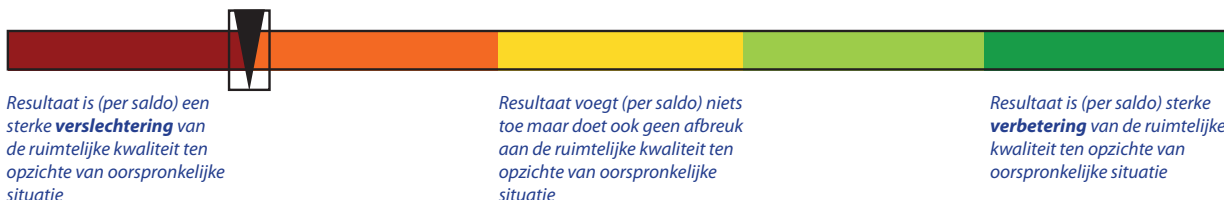
Westeinde 76 (bron: Google, september 2015)

2. KORTE KAMPEN 6

Op de locatie Korte Kampen 6 wordt het voorste en achterste deel van de bestaande schuur gesloopt. Het erf wordt ingepast met aanvullende beplanting als een boomsingel rond een deel van het achtererf. Ook de fruitgaard wordt gecompleteerd. Daarmee wordt een lichte kwaliteitswinst bereikt ten opzichte van de bestaande situatie. Het erf is namelijk al redelijk goed ingericht.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + Op verschillende plekken 'bebouwing schrappen' en erven herontwikkelen leidt maar tot beperkte winst ter plekke
- + Bebouwen van een weiland met doorzicht vanaf Oosteinde doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit en van de kwaliteit van het bebouwingslint; in dit geval extra afbreuk omdat het het eerste doorzicht is naar het landschap komend vanuit Nieuwleusen
- + Slopen van een karakteristieke woning om nieuwbouw te kunnen realiseren doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit
- + Kwaliteitswinst is maar beperkt als kwaliteit op slooplocatie al goed is



CASUS 6: Meeleweg 47, Nieuwleusen

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

22 september 2014

beleidsregels rood me gesloten beurs 2009
ervenconsulent, Countus, Buro Stad en Land
nog niet gelegaliseerde woning in omgebouwde stal

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING	Sloop van voormalige pluimveestal en een mestbassin Legaliseren van reeds bestaande woning aan de Meeleweg 47a
SLOOP	1250m ² pluimveestal 400m ² mestbassin
NIUWBOUW	1 woning in voormalige schuur

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Veenontginningen

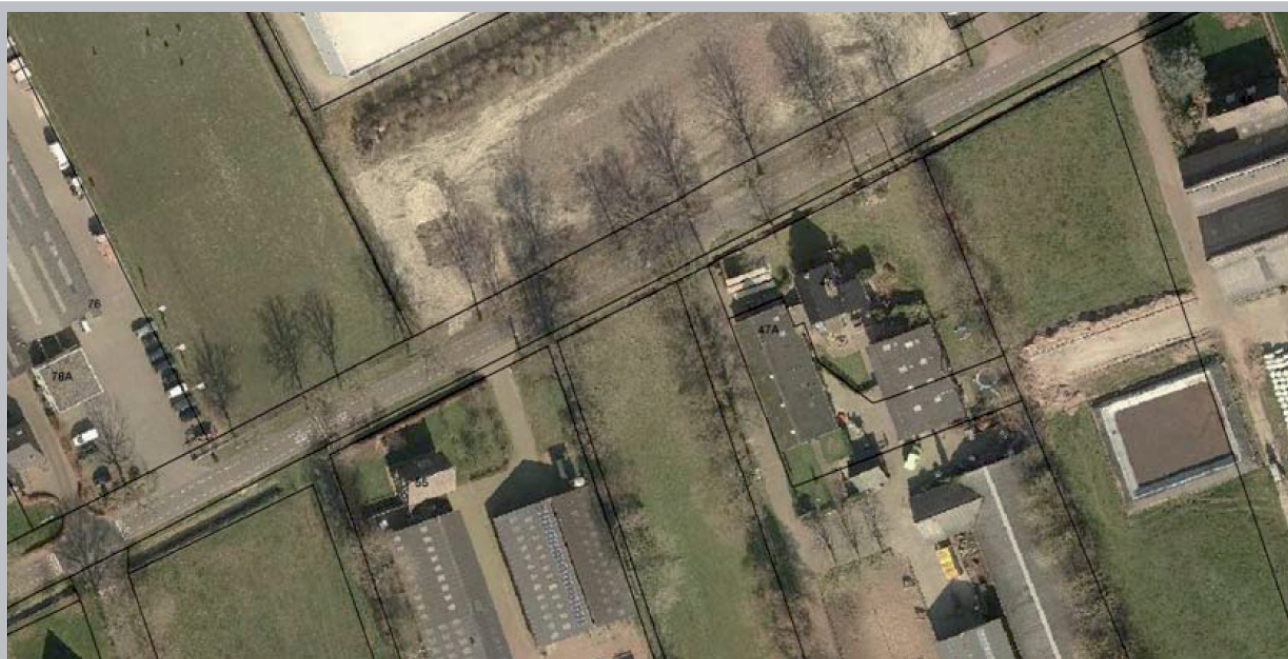
GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Hoogveen.
2. Zeer vochtige omstandigheden.
3. Geen grote hoogteverschillen met aflopende hoogte van oost naar west.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Open en grootschalig landschap met lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur.
2. Rechte wegen en waterlopen.
3. Blokverkaveling.
4. De linten van Ruitenveen, Oosterveen en Meele zijn de basis van ontginningen.
5. Beplanting haaks op de ontginningsassen op perceelscheidingen, langs (boeren)erven en langs wegen.
6. Kleinschalig en besloten karakter van de linten door slagenverkaveling met in veel gevallen nog oude boerderijen op smalle kavels (slagen) met elzensingels langs perceelsgrenzen.

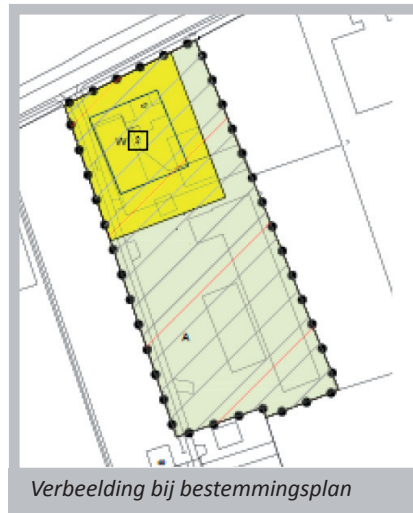


Luchtfoto locatie 2014

PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan als bijlage bij
- + in overeenkomst afspraken over te slopen bebouwing



PLAN EN RESULTAAT



Erfinrichtingsplan Buro Stad en Land

OMSCHRIJVING PLAN

In een voormalige stal, die is verbonden aan het woonhuis aan de Meeleweg 47 is in een recent verleden een woning gerealiseerd. Deze woning moet echter nog worden gelegaliseerd. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de rood-voor-roodregeling. De bestaande pluimveestal wordt gesloopt en het naastliggende mestbassin verwijderd. Hierdoor worden zichtlijnen gecreëerd vanaf de Meeleweg naar het achterliggende landschap. Ook niet streekeigen beplanting zoals enkele zuilpopulieren worden gekapt.

De woningen krijgen elk een siertuin. De rest van het erf wordt ingeplant met hagen, hoogstamfruit en een erfbosje. De houtsingels op de erfgrenzen worden versterkt met nieuwe aanplant.

UITVOERING

Op dit moment is het plan in uitvoering.

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

Op het erf wordt een nieuwe zichtlijn gecreëerd naar het achterliggende landschap. Met de sloop van het mestbassin wordt het naastliggende weiland weer meer open. Dat komt het karakter van het bebouwingslint langs de Meeleweg met een afwisseling van bebouwing en open ruimtes ten goede.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Met de opzet van het erf is verder gebouwd aan de klassieke indeling van het erf met een voor- en achtererf. Op het achtererf staan de bijgebouwen, op het voorerf de woningen.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

De houtsingels aan weerszijden van het erf worden verder aangeplant en versterkt. Daarmee wordt het landschappelijke beeld versterkt en de kwaliteit verhoogd.

4. ARCHITECTUUR

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

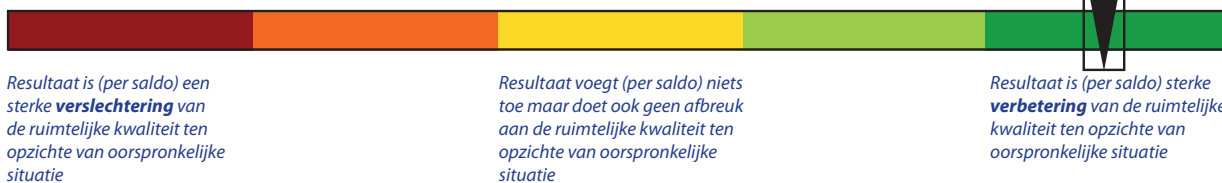
+	asbestsanering sloop bebouwing:	ja
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	nee
+	herstel en opknappen panden:	nee
+	bijdrage in fonds:	nee
+	overig:	geen.

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS

Het hele rood-voor-roodproject heeft op het bestaande erf plaatsgevonden. Er is geen kwaliteitsprestatie elders geleverd.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + Op het erf wordt alleen maar bebouwing verwijderd. Nieuwe woning komt in bestaande bebouwing (stal). Dat is per saldo al kwaliteitswinst.
- + Inpassing sluit goed aan bij landschappelijke karakteristiek.
- + Sterke kwaliteitswinst



CASUS 7: Welsummerweg 16 – Emmerweg 7, Dalfsen

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

25 november 2013

beleidsregels rood voor rood met gesloten beurs 2009

ervenconsulent, Eelerwoude

agrarisch bedrijf

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING	Sloop van in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing aan Welsummerweg 16 en Emmerweg 7 in Dalfsen. Ruimte bieden aan handel in tweedehands bouwmaterialen. Bouwen van een nieuwe compensatiewoning aan de Welsummerweg 16
SLOOP	369m ² stallen aan de Welsummerweg 16 527m ² stallen aan de Emmerweg 7
NIUWBOUW	1 woning, max 750m ³

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE (COMPENSATIEKAVEL)

Essenlandschap

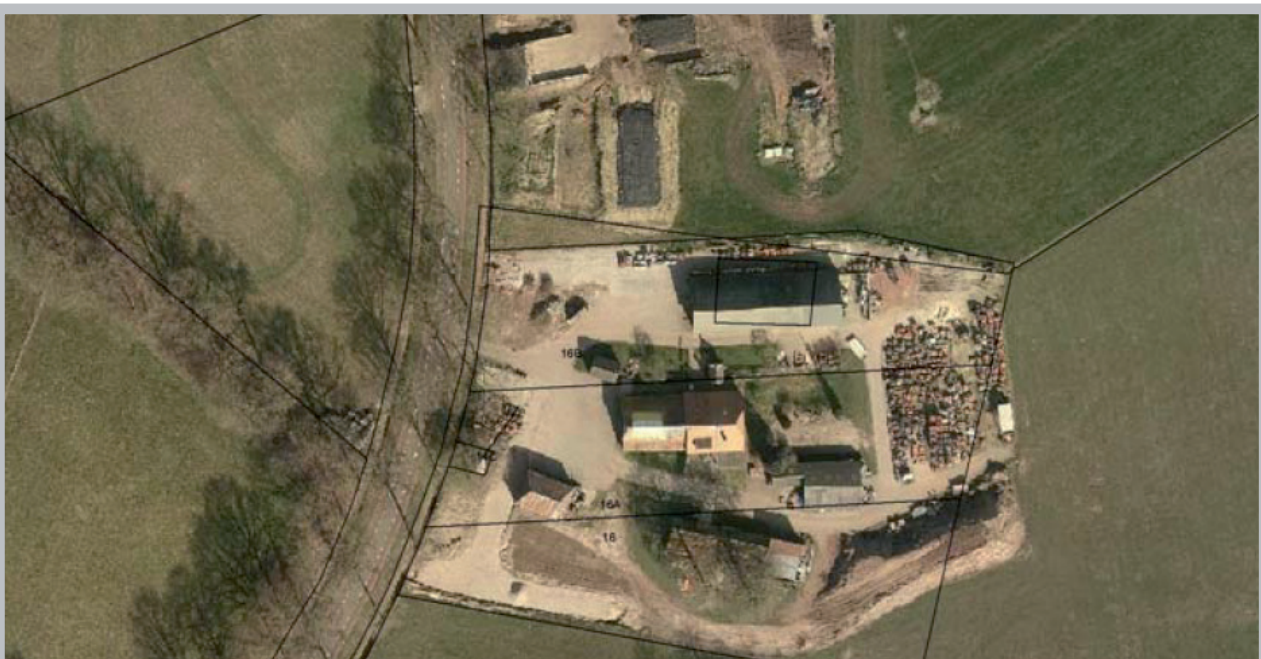
GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Dekzandvlaktes en ruggen, met relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat. Het kenmerkende reliëf is in een aantal gevallen vervlakt door egalisatie ten behoeve van de landbouw.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Kleinschalig, afwisselend landschap met essen, esdorpen en vele landschapselementen die een aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten maken.
2. Onregelmatig verkavelingspatroon, wat wordt versterkt door een kronkelend wegenpatroon.
3. Rijke beplanting in de vorm van bomenrijen, houtwallen/-singels en bos.
4. Essen en steilranden zorgen voor microreliëf.
5. De dorpen en de erven voornamelijk op de flanken van de es.
6. Sterke verwevenheid oude erven met het landschap.



Luchtfoto locatie 2014

PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan als bijlage bij
- + erfinrichtingsplan als onderdeel overeenkomst



Verbeelding bij bestemmingsplan

PLAN EN RESULTAAT



Erfinrichtingsplan Eelerwoude



Advies ervenconsulent (2 varianten)

OMSCHRIJVING PLAN

Vrijwel alle bestaande bebouwing op het erf wordt gesloopt, inclusief de bestaande woning die in slechte staat verkeert. Het nieuwe erf wordt gesplitst in twee erven. Het noordelijke erf bestaat uit een nieuwe woning haaks op de weg, in dezelfde richting als de bestaande schuur die gehandhaafd blijft. Het zuidelijke erf bestaat uit een woning evenwijdig aan de weg en geflankeerd door enkele terug te plaatsen kapschuren. Het totale ruimtebeslag van beide erven is gelijk aan de huidige situatie. Het erf aan de Welsummerweg grenst aan de achterzijde aan een es. Met de herinrichting van het erf wordt op deze ligging ingespeeld door de eikenrij aan de achterzijde van het erf te versterken, maar tegelijkertijd ook een open overgang van erf naar es te realiseren.

UITVOERING

Op dit moment is het plan in uitvoering.

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

Met de inrichting van de erven is ingespeeld op de landschappelijke kenmerken door de beplanting rond de es enerzijds te versterken maar aan de andere kant ook een open overgang te maken van erf naar es, zodat de relatie tussen erven en es wordt benadrukt.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Beide erven hebben een kenmerkende opzet waarbij het hoofdgebouw op het voorerf staat en de schuren en bijgebouwen op het achtererf.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

De eikenrij aan de zijde van het erf en de es wordt aangevuld met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. De aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel, en enkele solitaireren op het erf is passend. Door deze aanplant wordt de nieuwe en de te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel.

4. ARCHITECTUUR

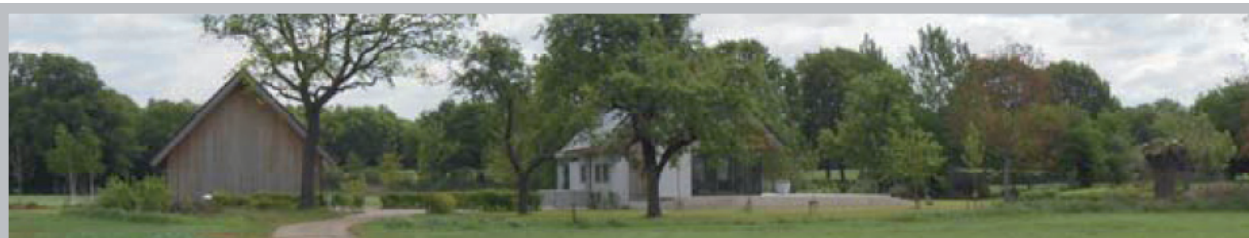
De nieuwe woningen zijn traditioneel van vorm en uitstraling. Ze bestaan uit een laag met kap met wolfseind. Kleur- en materiaalgebruik is passend voor de omgeving. De woningen hebben geen bovenmatige kwaliteit of uitstraling.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop bebouwing:	ja
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	nee
+	herstel en opknappen panden:	ja, herstellen en opknappen van enkele kapschuren
+	bijdrage in fonds:	nee
+	overig:	geen.

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS: EMMERWEG 7

De Emmerweg 7 maakt deel uit van deze rood-voor-roodregeling. Dit erf is echter al vooruitlopend op deze rood-voor-roodregeling herontwikkeld. De bestaande bebouwing is gesloopt. Er is een nieuwe woning met ondergeschikt bijgebouw gebouwd, waarbij het bijgebouw achter het hoofdgebouw is geplaatst op de plek van de voormalige boerderij. Het nieuwe bijgebouw ligt parallel aan de nieuwe woning. Beide bouwwerken hebben dezelfde nokrichting. De nieuwe woning en bijgebouw hebben een moderne vormgeving, maar refereren qua vorm en locatie op het erf aan en vroegere en traditionele erf. Het erf wordt met streekeigen beplanting ingepast maar houdt een ingetogen karakter. Ook buiten het erf worden enkele structuurversterkende landschapselementen aangebracht, waaronder beplanting langs perceelsgrenzen en een enkele vrije boom in het weiland.



Resultaat Emmerweg 7

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + Welsummerweg 16: door herstructurering erf opslag van bouwmaterialen in schuur; geeft grote meerwaarde.
- + Inpassing erf is meerwaarde voor omgeving.
- + Goede inpassing en sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Emmerweg 7, mede door landschapsversterking buiten het eigen erf.

Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

CASUS 8: Dommelerdijk 36a - Middeldijk, Nieuwleusen

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

24 november 2014

beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in buitengebied 2014

ervenconsulent, bureau Poortvliet

intensieve veehouderij

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING

Sloop van in onbruik geraakte varkensstallen en kapschuur

Bouwen van twee compensatiewoningen: aan de Dommelerdijk 36a en op een nieuwe bouwkvavel bij de kruising Dommelerdijk/Middeldijk, ten zuiden van het Palthebos

SLOOP

totaal 2483m²

NIEUWBOUW

2 compensatiewoningen

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Veenontginningen

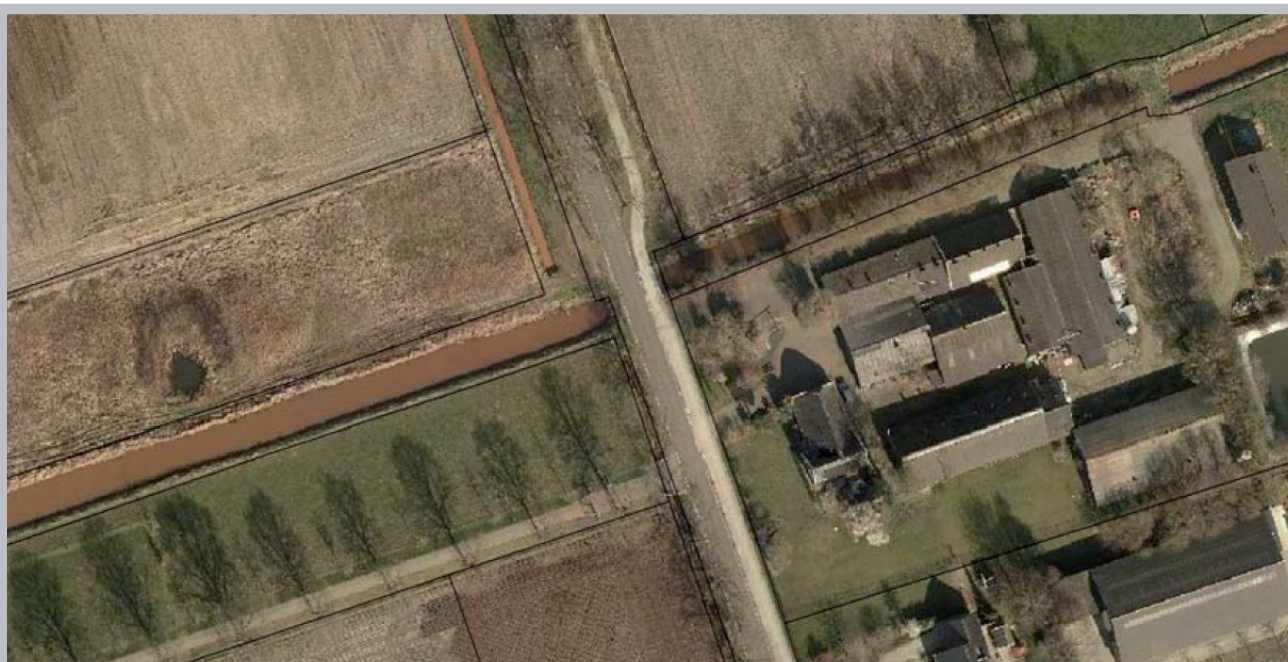
GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Hoogveen.
2. Zeer vochtige omstandigheden.
3. Geen grote hoogteverschillen met aflopende hoogte van oost naar west.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Open en grootschalig landschap met lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur.
2. Rechte wegen en waterlopen.
3. Blokverkaveling.
4. De linten van Ruitenveen, Oosterveen en Meele zijn de basis van ontginningen.
5. Beplanting haaks op de ontginningsassen op perceelscheidingen, langs (boeren)erven en langs wegen.
6. Kleinschalig en besloten karakter van de linten door slagenverkaveling met in veel gevallen nog oude boerderijen op smalle kavels (slagen) met elzensingels langs perceelsgrenzen.



Luchtfoto locatie Dommelerdijk 36a 2014

PROCES EN BORGING

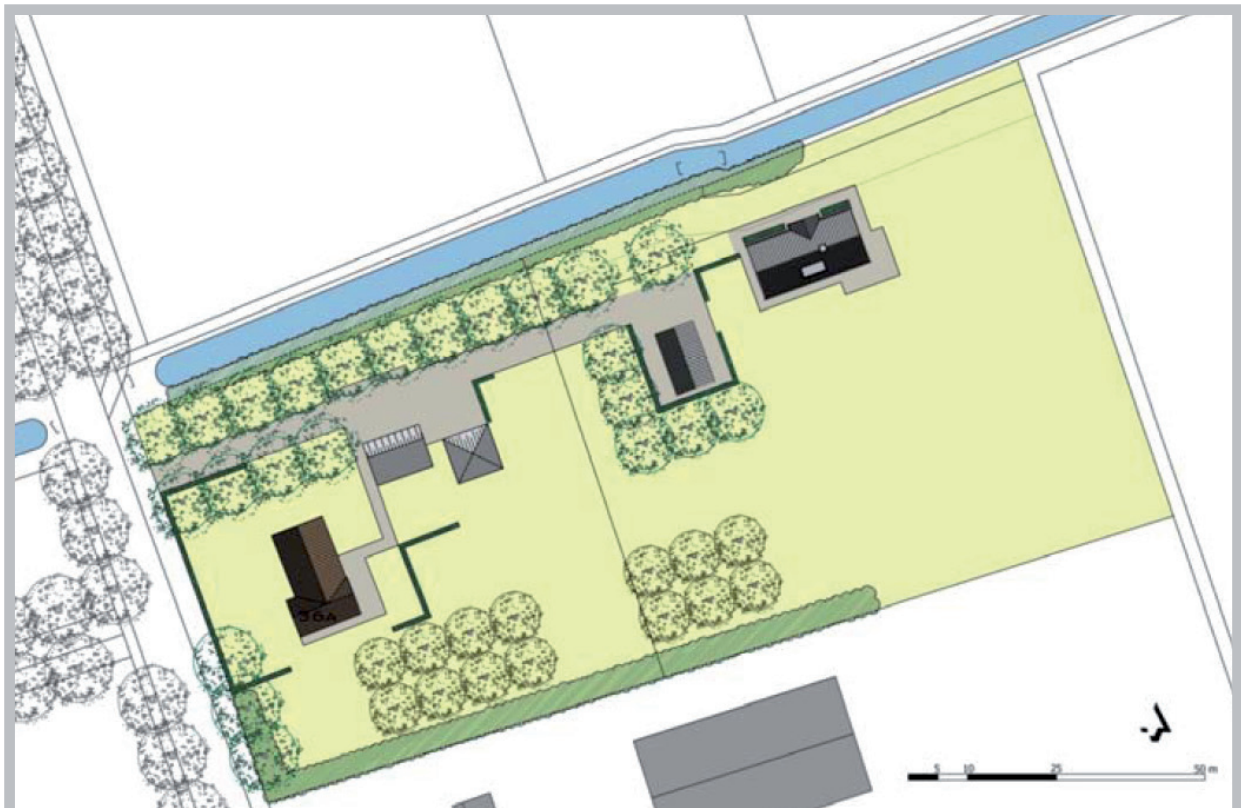
BORGING RESULTAAT

+ (gewijzigd) erfinrichtingsplan als bijlage bij overeenkomst



Verbeelding bij bestemmingsplan

PLAN EN RESULTAAT



Erfinrichtingsplan locatie Dommelerdijk 36a bureau Poortvliet

OMSCHRIJVING PLAN

De agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Dommelerdijk 36a wordt gesloopt. Op het perceel wordt een compensatiewoning teruggebouwd. Deze woning komt achter op het perceel. De bestaande boerderijwoning blijft gehandhaafd. Bij elk van de woningen komen bijgebouwen, die gezamenlijk het silhouet van het erf moeten versterken. De bestaande erfbeplanting heeft een sterke relatie met de opgaande boombeplanting in de omgeving langs de Dommelerdijk en de tegenover liggende oprit. De singelbeplanting langs de watergang wordt gedund en aangevuld met streekeigen beplanting. Op de zuidelijke erfgrans komt een nieuwe houtsingel. Waar mogelijk worden bestaande bomen op het erf behouden.

UITVOERING

Op dit moment is het plan in uitvoering.

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

Met de inrichting van de erven is ingespeeld op de landschappelijke kenmerken door de beplanting rond de es enerzijds te versterken maar aan de andere kant ook een open overgang te maken van erf naar es, zodat de relatie tussen erven en es wordt benadrukt.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Beide erven hebben een kenmerkende opzet waarbij het hoofdgebouw op het voorerf staat en de schuren en bijgebouwen op het achtererf.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

De eikenrij aan de zijde van het erf en de es wordt aangevuld met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. De aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel, en enkele solitairen op het erf is passend. Door deze aanplant wordt de nieuwe en de te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel.

4. ARCHITECTUUR

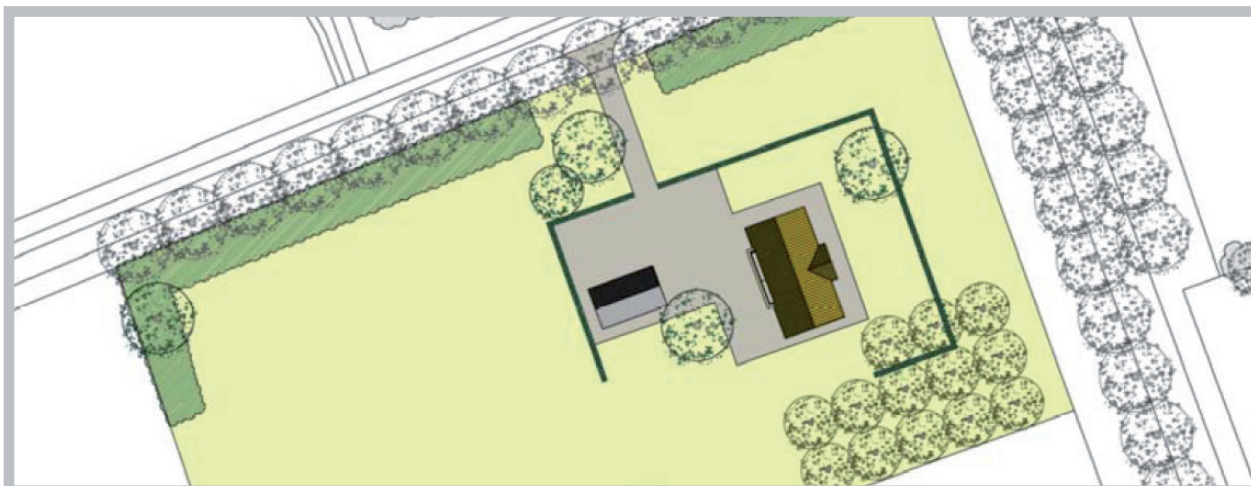
De nieuwe woningen zijn traditioneel van vorm en uitstraling. Ze bestaan uit een laag met kap met wolfseind. Kleur- en materiaalgebruik is passend voor de omgeving. De woningen hebben geen bovenmatige kwaliteit of uitstraling.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop bebouwing:	ja
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	nee
+	herstel en opknappen panden:	nee
+	bijdrage in fonds:	nee
+	overig:	geen.

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS: COMPENSATIEKAVEL MIDDELDIJK

Omdat op het bestaande erf door milieubelemmeringen geen mogelijkheid is een tweede compensatiewoning te realiseren, die wel nodig is om voldoende financiële compensatie te kunnen genereren, is een nieuwe bouwlocatie aangewezen aan de Dommelerdijk op de kruising met de Middeldijk. Het erf ligt in het verlengde van het Palthebos. Bij de inpassing van de kavel is teruggespeeld op de structuur van besloten kavels die het gebied heeft gekenmerkt aan het begin van de vorige eeuw. Het erf wordt grotendeels voorzien van een streekeigen singelbeplanting. Een hoogstamfruitgaard filtert het zicht op de woning vanaf de Dommelerdijk.



Erfinrichtingsplan compensatiekavel Middeldijk bureau Poortvliet

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + nieuwbouw op bestaande kavel levert flinke kwaliteitswinst
- + nieuwe kavel: past in karakter bebouwingslint. Maar meer breed dan diep, past niet in het landschappelijk patroon.
- + Nieuwbouw op onbebouwde kavel is landschappelijk gezien niet gewenst
- + Per saldo kwaliteitswinst neutraal

Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

CASUS 9: Middeldijk, Westeinde 112-114-114a

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

20 april 2015

beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in buitengebied 2014

ervenconsulent, Eelerwoude

agrarische bedrijven, vrijliggende mestlo

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING	Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing aan het Westeinde 112-114-114a Sloop van een mestlo aan de Middeldijk ong.
SLOOP	Bouwen van 1 compensatiewoning aan de Middeldijk ong. en herbouw schuren en garage 835m ² bedrijfsbebouwing aan Westeinde 112-114-114a 113m ² mestlo
NIUWBOUW	1 woning, max 750m ³

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Veenontginningen

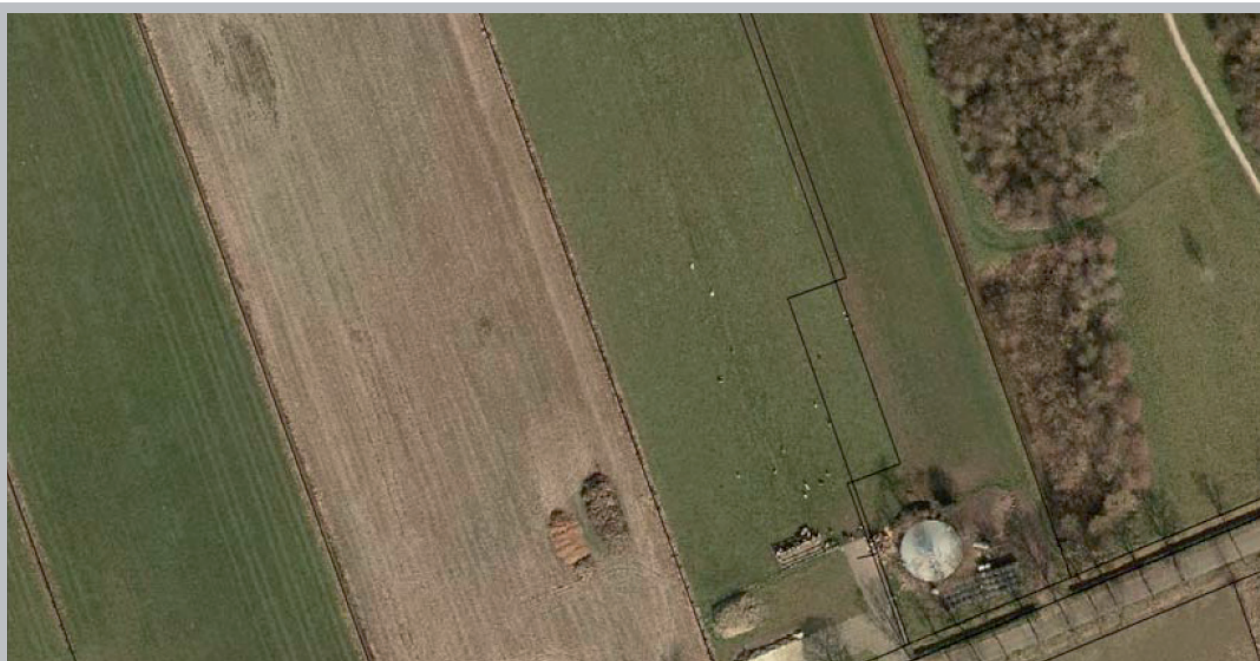
GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Hoogveen.
2. Zeer vochtige omstandigheden.
3. Geen grote hoogteverschillen met aflopende hoogte van oost naar west.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Open en grootschalig landschap met lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur.
2. Rechte wegen en waterlopen.
3. Blokverkaveling.
4. De linten van Ruitenveen, Oosterveen en Meele zijn de basis van ontginningen.
5. Beplanting haaks op de ontginningssassen op perceelscheidingen, langs (boeren)erven en langs wegen.
6. Kleinschalig en besloten karakter van de linten door slagenverkaveling met in veel gevallen nog oude boerderijen op smalle kavels (slagen) met elzensingels langs perceelsgrenzen.

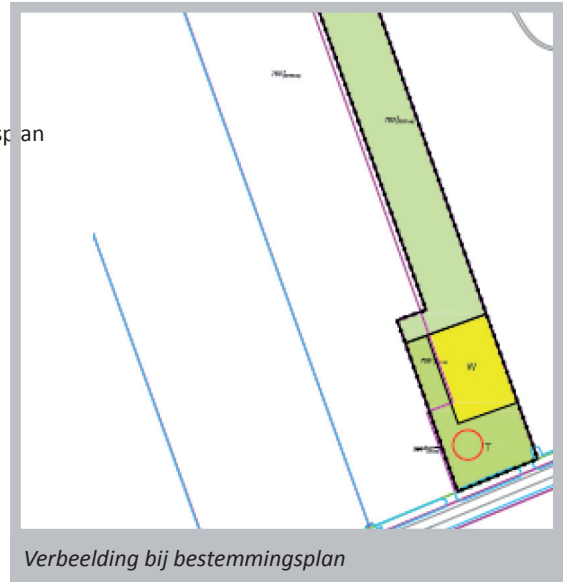


Luchtfoto locatie 2014

PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan bij overeenkomst
- + erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels bij het bestemmingsplan



Verbeelding bij bestemmingsplan

PLAN EN RESULTAAT

OMSCHRIJVING PLAN

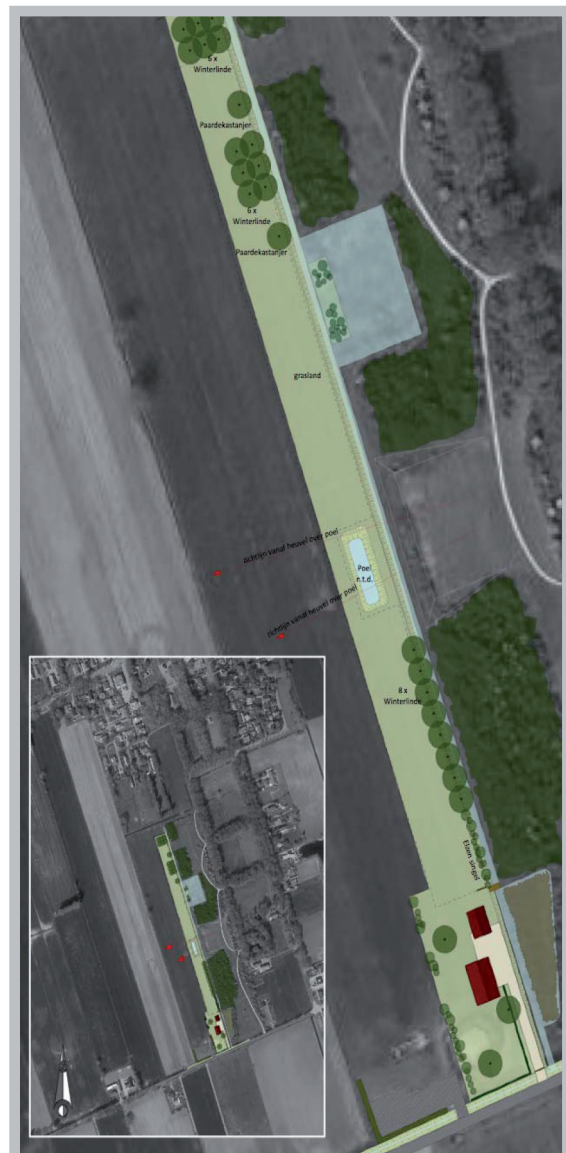
De in onbruik geraakte bestaande bedrijfsbebouwing aan het Westeinde 112-114-114a wordt gesloopt. Ook de mestplaat op het perceel aan de Middeldijk wordt verwijderd. De naastgelegen mestplaat blijft liggen maar met een haag wordt het zicht op de mestplaat afgeschermd.

De nieuwe compensatiewoning wordt gerealiseerd op het perceel aan de Middeldijk ong. naast het Paltherbos. Met het ontwerp en de inrichting van het perceel wordt een landschapstuin beoogd die de overgang vormt tussen het Paltherbos en de landbouwgronden daarnaast. Met een poel in de zichtlijn vanaf de heuvel in het Paltherbos en verschillende beplantingselementen wordt de aansluiting gezocht op de omgeving.

Rond de woning wordt een siertuin aangelegd die met een beukenhaag wordt omzoomd. Op de perceelsgrens komt een elzensingel die het erf aan de westzijde afschermt.

UITVOERING

Op dit moment is het project in uitvoering.



Erfinrichtingsplan Buro Stad+Land Middeldijk ong.

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

Bij de inpassing van het erf aan de Middeldijk is gezocht naar een passende overgang tussen het Palthebos en de weilanden ernaast. Dat is op zich goed gedaan. Vraag is of het vanuit landschappelijk oogpunt niet mooier was geweest het achterste deel van het perceel als weiland in gebruik te houden in plaats van tuin.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Het nieuwe erf heeft een duidelijk voorerf met terugliggend bijgebouw op het achtererf. Dat past bij de opzet van erven in het landelijk gebied.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

Met de inpassing van het erf is ingespeeld op het verschil tussen voor- en achtererf. Rond het voorerf loopt een haag en komen enkele solitaire bomen. Een elzensingel begrenst het erf aan de westzijde. Hierdoor wordt het zicht van de woning op de mestplaat beperkt en de verkavelingsrichting geaccentueerd.

4. ARCHITECTUUR

Nog niet bekend.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop bebouwing:	ja
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	ja, zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp
+	herstel en opknappen panden:	nee
+	bijdrage in fonds:	ja
+	overig:	geen.

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS: WESTEINDE 112-114-114A



De drie erven waar bebouwing wordt gesloopt worden ieder voor zich voorzien van goede erfbeplanting. Daarmee is een passende overgang tussen erf en omgeving gecreëerd. Op de erven zelf blijven de woonhuizen gehandhaafd maar worden op het achtererf nieuwe bijgebouwen gerealiseerd.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + Op verschillende plekken 'bebouwing schrappen' en erven herontwikkelen leidt maar tot beperkte winst ter plekke
- + Bebouwen van tot nog toe onbebouwd weiland (uitgezonderd de bescheiden mestsiro) doet inbreuk op landschappelijke kwaliteit ter plekke, hoewel met de inpassing van de 'landschapstuin' wel is geanticipeerd op de kwaliteiten van de omgeving
- + Per saldo geen kwaliteitswinst, maar ook geen verlies aan ruimtelijke kwaliteit



Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

CASUS 10: Middeldijk 21 - Westeinde 86, Nieuwleusen en Knuvendijk 3, Lemelerveld

Bestemmingsplan goedgekeurd door gemeenteraad:

Beleidskader:

Betrokken adviseurs:

Functie voor aanvraag RvR:

26 mei 2015

beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in buitengebied 2014
ervenconsulent, Buro Stad+Land, Countus
agrarische bedrijven, vrijliggende mestlo

WAT IS HET VERZOEK?

OMSCHRIJVING

Sloop van agrarische bedrijfsbebouwing aan het Westeinde, Middeldijk en Knuvendijk
Ontwikkelen van 3 appartementen in boerderij aan Westeinde (VAB), bouwen van een compensatiewoning aan de Middeldijk

SLOOP

410m² bedrijfsbebouwing aan Westeinde
406m² agrarische bedrijfsbebouwing aan Middeldijk
280m² schuur aan Knuvendijk

LOCATIE

LANDSCHAPSTYPE

Veenontginningen

GEBIEDSKENMERKEN (RELEVANT VOOR INPASSING)

Laag van de natuurlijke ondergrond

1. Hoogveen.
2. Zeer vochtige omstandigheden.
3. Geen grote hoogteverschillen met aflopende hoogte van oost naar west.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

1. Open en grootschalig landschap met lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur.
2. Rechte wegen en waterlopen.
3. Blokverkaveling.
4. De linten van Ruitenveen, Oosterveen en Meele zijn de basis van ontginningen.
5. Beplanting haaks op de ontginningsassen op perceelscheidingen, langs (boeren)erven en langs wegen.
6. Kleinschalig en besloten karakter van de linten door slagenverkaveling met in veel gevallen nog oude boerderijen op smalle kavels (slagen) met elzensingels langs perceelsgrenzen.



Luchtfoto locatie 2014

PROCES EN BORGING

BORGING RESULTAAT

- + erfinrichtingsplan als bijlage bij regels bij bestemmingsplan
- + erfinrichtingsplan als bijlage bij overeenkomst



PLAN EN RESULTAAT



OMSCHRIJVING PLAN

De niet meer gebruikte agrarische schuren aan de Middeldijk 21 worden gesloopt. De oude boerderij op het erf wordt gerenoveerd en uitgebouwd met een (moderne) zijbeuk. Achter op het erf wordt de compensatiewoning gerealiseerd. Door de ligging van deze woning in het verlengde van de bestaande boerderij blijft deze boerderij de blikvanger van het erf. Het voorerf van deze boerderij wordt voorzien van een fruitgaard, de bestaande elzensingel kadert het achtererf in en benadrukt de opstreckende verkaveling.

Het erf bij de compensatiewoning wordt met hagen afgescheiden. De erfinrichting is hier meer ingetogen. Enkele los te plaatsen lindes en berken geven het erf haar silhouet in de omgeving.

UITVOERING

Op dit moment is het project in uitvoering.

KWALITEITSPRESTATIE OP LOCATIE

1. RELATIE ERF EN OMGEVING

De nieuwe opzet van het erf gaat uit van een rechthoekig erf in de richting van de verkaveling. Daarmee past het erf beter in het landschap dan in de bestaande situatie het geval is.

2. OPZET EN ORDENING VAN HET ERF

Het nieuwe erf heeft een duidelijk voorerf waarbij de oude boerderij de blikvanger van het erf is. De compensatiewoning heeft een duidelijk ondergeschikte positie op het erf. Hierdoor ontstaan visueel gezien ook geen twee erven maar blijft sprake van een bebouwingsensemble. Dat is landschappelijk gezien gewenst.

3. INPASSING VAN HET ERF (BEPLANTING ED.)

Met de inpassing van het erf is ingespeeld op het verschil tussen voor- en achtererf. Rond het voorerf loopt een haag en de fruitgaard versterkt het beeld van het voorerf. Een elzingsingel begrenst het erf aan de westzijde. Hierdoor wordt de verkavelingsrichting geaccentueerd.

4. ARCHITECTUUR

Nog niet bekend.

5. ANDERE KWALITEITSINVESTERINGEN

+	asbestsanering sloop bebouwing:	ja
+	asbestsanering behouden bebouwing:	nee
+	duurzaamheid:	ja
+	herstel en opknappen panden:	ja, boerderij Middeldijk en herbouw bakhuisje aan Westeinde
+	bijdrage fonds:	ja
+	overig:	geen.

KWALITEITSPRESTATIE ELDERS: WESTEINDE 86, KNUVENDIJK 3

1. WESTEINDE 86

De boerderij aan het Westeinde is opgeknapt en onderverdeeld in drie wooneenheden. Bij de boerderij is een nieuw bakhuisje gerealiseerd en het erf is opgeschoond. Langs de boerderij is een mooi doorzicht ontstaan naar het achterliggende gebied. De verdere aanleg van het erf is nog in uitvoering, maar de algehele uitstraling van het erf is sterk verbeterd. De opgeknapte boerderij voegt zich goed in het bebouwingslint.



Westeinde 86, Nieuwleusen (bron: Google, september 2015)



Advies ervenconsulent

2. KNUVENDIJK 3

Aan de Knuvendijk 3 is al vooruitlopend op deze rood-voor-roodregeling een schuur gesloopt. Maar omdat de schuur is aangemerkt voor de RvR-regeling kan deze bebouwing toch worden meegenomen in voorliggende casus. Het erf is bovendien met subsidie van de Streekeigen Huis en Erf-regeling opgeknapt en ingericht. De kwaliteit van het erf is daarmee dusdanig hoog dat geen aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit zijn gedaan.

ALGEMEEN OORDEEL EINDRESULTAAT

- + Doordat zowel aan het Westeinde als aan de Middeldijk de erven zijn opgeknapt en getransformeerd is op beide plekken sprake van kwaliteitswinst
- + Het erf aan de Knuvendijk was al passend; hier is nu geen kwaliteitswinst behaald, maar al wel in eerder stadium
- + Kwaliteit in totaliteit flink toegenomen

Resultaat is (per saldo) een sterke **verslechtering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat voegt (per saldo) niets toe maar doet ook geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Resultaat is (per saldo) sterke **verbetering** van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van oorspronkelijke situatie

Colofon

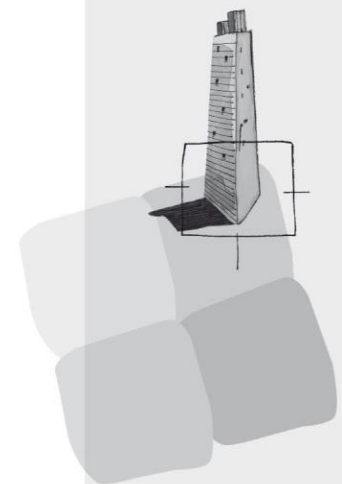
Opdrachtgever
Gemeente Dalfsen

Contactpersoon
mevrouw L. van Dam

Rapport
BügelHajema Adviseurs
mevrouw J. Schurer
de heer N.B. Harmsen

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs
de heer drs. R.H. Schipper

Projectnummer
036.00.58.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort