

Concept
**Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het
Buitengebied van de Gemeente Dalfsen**
Regels voor rood voor rood, hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing en
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ontwikkeling en Grondzaken

Vastgesteld 23 juni 2014

Gewijzigd 14 december 2015

Gewijzigd april 2017

1 Inhoudsopgave

1	INHOUDSOPGAVE.....	2
2	INLEIDING.....	3
2.1	Algemeen.....	3
2.2	Doel van dit beleid.....	3
2.3	Reden om dit beleid te voeren.....	3
2.4	Status van deze beleidsregels.....	3
2.5	Leeswijzer.....	4
3	ALGEMEEN KADER VOOR ONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED.....	5
4.1	Algemeen.....	6
4.2	Hoofdpzetsloop voor Kansen.....	6
4.3	Uitgangspunten Sloop voor Kansen.....	6
4.4	Sloop voor uitbreiding bouwmogelijkheden Wonen.....	6
4.5	Sloop voor uitbreiding aantal Woningen (rood voor rood +).....	7
4.6	Sloop voor uitbreiding bestaand (niet agrarisch) Bedrijf.....	8
4.7	Sloop voor vergroting agrarisch bouwperceel.....	8
5	HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN (AGRARISCHE) BEBOUWING.....	9
5.1	Algemeen.....	9
5.2	Toetsingscriteria algemeen.....	9
5.3	Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten.....	9
5.3.1	Hergebruik voor wonen.....	9
5.3.2	Wonen en Zorg.....	9
5.3.3	Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf.....	10
5.3.4	Hergebruik bebouwing op landgoed.....	10
5.4	Criteria voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie.....	10
5.5	Combinatie van hergebruik en 'sloop voor kansen'.....	10
5.6	Principeverzoek.....	10
6	ALGEMEEN PROCES KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING.....	12
6.1	Inleiding.....	12
6.2	De stappen.....	12
6.3	Gebiedeigen of gebiedsvreemde functie.....	13
6.4	Eigenbelang of maatschappelijk belang.....	13
6.5	Schaal/impact op de omgeving.....	13
6.6	Proces en maatwerk – benutten lokale kansen.....	13
6.7	Procedure.....	14
7.1	Procedure.....	15
	BIJLAGE 1 STAPPENPLAN BEHANDELING AANVRAGEN.....	16
	BIJLAGE 2 BEGRIPPEN.....	18
	BIJLAGE 2 DE ERVENCONSULENT VAN HET OVERSTICHT.....	22
	BIJLAGE 3B HET ERFINRICHTINGSPLAN.....	28

2 Inleiding

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Doel van dit beleid

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

2.3 Reden om dit beleid te voeren

Uitgangspunt Structuurvisie Buitengebied: Ontwikkelen met Kwaliteit

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

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

Versterken van economische vitaliteit

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

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

Verbeteren van Landschappelijke kwaliteit

De eigenheid en verscheidenheid van het landschap wil de gemeente blijvend versterken. In samenhang met ontwikkelingen in het buitengebied wordt daarom een bijdrage aan het verhogen van landschappelijke kwaliteiten en de belevingswaarde van het landschap gevraagd. Uitbreidingen en nieuwe functies in het landelijk gebied krijgen alleen een plek als deze een bijdrage leveren aan de landschappelijke ambities van die locatie.

Duurzame ontwikkeling

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

Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving

Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur

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

Kansen realiseren maatschappelijke doelen

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

2.4 Status van deze beleidsregels

De beleidsregels “Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen” hebben de status van beleidsregels, volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in, dat

individuele verzoeken om deelname aan deze regeling hieraan worden getoetst. Van beleidsregels kan in bijzondere omstandigheden gemotiveerd worden afgeweken.

2.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de redenen zijn voor het beleid voor ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Vanaf hoofdstuk 3 is het toetsingskader opgenomen. In hoofdstuk 3 is het algemene kader opgenomen waar de gemeente op toetst bij aanvragen. In hoofdstuk 4 zijn de regels van 'sloop voor kansen' regeling opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn de regels opgenomen voor hergebruik van gebouwen in het buitengebied. In hoofdstuk 6 wordt daarna ingegaan op het proces voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het afsluitende hoofdstuk 7 gaat in op procedures en handhaving. Bij het Beleidskader zijn ook enkele bijlagen opgenomen. Bijlage 1 geeft een algemeen stappenplan voor de afhandeling van aanvragen voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bijlage 2 geeft een begrippenlijst voor in het beleid voorkomende termen. Bijlage 3 geeft tot slot aan wat de werkwijze is van de ervenconsulent en naar welke punten wordt gekeken of een gebouw of erf karakteristiek is.

3 Algemeen kader voor ontwikkeling in het buitengebied

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

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

Het bestemmingsplan buitengebied kunt u [hier](#) bekijken.

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

Stap 2. Past de ontwikkeling in de ontwikkelingsrichting Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied is [hier](#) te bekijken.

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

- **groen** = goede mogelijkheden voor ontwikkeling, er moet wel specifiek gekeken worden naar de ontwikkeling en de locatie (zie beschrijving bij het betreffende icoontje in de structuurvisie);
- **oranje** = er zijn misschien mogelijkheden voor ontwikkeling, er wordt specifiek gekeken naar de ontwikkeling en de locatie;
- **rood** = geen mogelijkheden voor de ontwikkeling. Er kan niet mee worden gewerkt aan de ontwikkeling.

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

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

Economische duurzaamheid, Sociale duurzaamheid en Ecologische duurzaamheid.

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

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

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

Als er echte wettelijke belemmeringen zijn kan er niet aan het verzoek mee worden gewerkt.

Haalbaar?

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

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

de specifieke regels sloop voor kansen en/of de specifieke regels Functieverandering (hoofdstuk 4 en 5). Als de ontwikkeling daar niet onder valt dan komt de regeling Algemeen KGO (hoofdstuk 6) in beeld.

4 Sloop voor kansen

4.1 Algemeen

Deze regeling 'Sloop voor kansen' is een verdere invulling van de rood voor rood regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voorzover deze wordt ingevuld door landschapsontsierende schuren te slopen. De rood voor rood regeling is in 2004 ingesteld vanuit de Provincie Overijssel. In 2007 heeft de gemeente Dalfsen hiervoor zelf beleid vastgesteld. Voor de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende schuren kon er een extra woning gebouwd worden. Ook moest de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving verbeterd worden. Om de sloop van vrijgekomen landschapsontsierende bebouwing verder te stimuleren is in april 2017 de regeling uitgebreid om ook op andere manieren dan extra woningen sloop te bevorderen. Daarop is de regeling aangepast. Een aantal begrippen die in dit hoofdstuk gebruikt worden zijn in Bijlage 2 Begrippen verder uitgelegd.

4.2 Hoofdopzet Sloop voor Kansen

Sloop voor kansen is een verdere vereenvoudiging en uitbreiding van mogelijkheden voor rood voor rood en de invulling van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met sloop. Dit alles om het gebruik en de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied verder te bevorderen en zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Sloop m² kunnen niet meer alleen voor een vrijstaande woning ingewisseld worden maar bijvoorbeeld ook voor uitbreiding van een bestaande woning, bijgebouw of niet-agrarische functie of verdergaande schaalvergroting van een agrarisch bedrijf. Met de sloop wordt op dat moment geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gelden verschillende sloopfactoren. Om de sloop van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest. Door deze sloopfactor wordt voldaan aan de balans tussen de uitbreiding en de sloop volgens de KGO systematiek uit hoofdstuk 7 van deze regeling. Maatwerk is daarmee altijd mogelijk, maar in principe is bij compensatie in sloop, de sloop voor kansen regeling lijdend.

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

4.3 Uitgangspunten Sloop voor Kansen

Aan de hieronder gegeven uitgangspunten moet worden voldaan:

- Gaat om het slopen van landschapsontsierende gebouwen (zie Bijlage 2 Begrippen) in de gemeente Dalfsen (voor kansen of andere bouwwerken geldt dat alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermeerderd)
- Sloop van leegstaande gebouwen/herinrichting van het erf waar de nieuwbouw plaatsvindt gaat altijd voor sloop op een ander erf.
- Er wordt altijd gebouwd op een bestaand erf en het totaal past bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied en wordt goed ingepast. Het erfinrichtingsplan moet voldoen aan de Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota; (nieuwbouw gaat vergezeld van een landschapsplan.
- Op erven die deelnemen worden in ieder geval de asbestdaken gesaneerd.
- De gesloopte gebouwen mogen niet meer herbouwd worden. (rechten vervallen definitief)
- Bij uitbreiding voor bedrijfsmatige functies in het buitengebied is altijd sprake van noodzaak voor uitbreiding op deze plek. Nut en noodzaak uitbreiding buitengebied in relatie tot verplaatsing naar stedelijk gebied (bedrijfsterrein).
- Nieuwe en uitbreiding van functies moet wat betreft milieu/goed woon en leefklimaat kunnen voldoen aan de eisen en andere wet- en regelgeving en mogen geen extra beperkingen geven aan omliggende bestaande (agrarische bedrijfs-)functies.

4.4 Sloop voor uitbreiding bouwmogelijkheden Wonen

Voor bestaande en bestemde woningen in het buitengebied is nu de maximale inhoud 750 m³ en maximaal 100 of 150 m² bijbehorend bouwwerk (of zoveel meer als bestaand aanwezig). Hierbij is af

en toe vraag naar meer en maatwerk. Deze vraag kan worden ingezet om sloop van m2 landschapsontsierende schuur te stimuleren.

Naast de in 4.3 aangegeven algemene voorwaarden geldt hiervoor:

Wonen (niet zijnde een recreatiewoning)

Uitbreiding bestaande woning (hoofdgebouw m3) boven 750 m3

- Er wordt voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:
 - met asbest: 1 m3 woning extra is 5 m2 slopen
 - zonder asbest: 1 m3 woning extra is 7 m2 slopen
- Uitrust van m2 boven de 150 m2 op eigen erf voor extra m3 inhoud is mogelijk

Uitbreiding bijbehorende bouwwerken bij woning boven in het bestemmingsplan toegestane hoeveelheid

- Er wordt voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:
 - met asbest: 1 m2 bijbehorend bouwwerk extra is 3 m2 slopen
 - zonder asbest: 1 m2 bijbehorend bouwwerk extra is 5 m2 slopen
- Als er op een perceel meer dan 300 m2 gebouwen (komen te) staan moet onderbouwd waarvoor deze oppervlakte noodzakelijk is voor het wonen op deze locatie.

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

Deze regeling is een verdere vereenvoudiging van de rood voor rood regeling licht en uitgebreid naar één regeling. Waarbij sloop van landschapsontsierende gebouwen met asbest een minimum blijft gelden van 850 m2 – zonder asbest gaat de regeling nu uit van 1000 m2 slopen. Herbouw mag op een bestaand erf. Verder zijn twee bijzondere mogelijkheden opgenomen waar vraag is om dit te ontwikkelen: omzetten van solitaire bestaande en voor permanent bewonen al bestemde recreatiewoningen in het buitengebied en het splitsen van een bestaande woning met inwoning in twee woningen.

Rood voor rood uitgebreid was in het voorgaande beleid alleen nog bij het terugbouwen van meerdere extra woningen aan de orde in de praktijk. Juist dan zijn er vaak veel sloop m2 aanwezig op de locatie en is de door sloop te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst hoog. Terwijl hier juist een hele financiële onderbouwing werd gevraagd. Dit is veel voorinvestering die geen ruimtelijke kwaliteit oplevert. Door per woning de sloopfactor te verdubbelen moet per saldo meer worden gesloopt maar wordt het voor grotere bedrijven eenvoudiger om deel te nemen. (overigens is dit getoetst aan een aanvragen die in het verleden zijn gedaan voor meerdere woningen. Hieruit blijkt dat deze factoren overeenkomen met de daarbij gesloopte m2 en de investering in ruimtelijke kwaliteit.

Extra woning: (rvr)

- Minimale sloop voor één woning (750 m3) met bijbehorend bouwwerk (150 m2) = 850 m2 met asbest – 1000 m2 zonder asbest.
- Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt een berekening gemaakt.
- Alle (agrarische) activiteiten op het percelen stoppen en naast gebouwen worden ook andere verhardingen, silo's en dergelijke gesaneerd. (zie Bijlage 2)
- Als er meer dan 300 m2 op een slooperf blijft staan wordt onderbouwd waarom dit passend is voor het landschap en waarvoor deze bijgebouwen voor het wonen noodzakelijk zijn.
- Bij meer dan de minimale m2 mag een combinatie met de sloopfactor voor uitbreiding van bouwmogelijkheden bij woningen plaatsvinden.

Bij meer woningen geldt:

- Voor een tweede extra woning is 1275 m2 sloop van landschapsontsierende gebouwen met asbest nodig of 2000 m2 zonder (dus 2^e woning pas aan de orde bij sloop van minimaal 2125 met asbest of 3000 m2 zonder)
- Bij sloop van minimaal 4250 m2 landschapsontsierende bebouwing met asbest of 6000 m2 zonder asbest kan er sprake zijn van drie woningen.
- Meer als drie extra woningen op een erf worden niet toegestaan.

Woonbestemming recreatiewoning

- dezelfde minimale sloop als voor een extra woning met daarbij extra voorwaarden:

- Het betreft een solitair in het (bestemmingsplan) buitengebied gelegen recreatiewoning (niet in een complex met recreatiewoningen gelegen), heeft zelfstandige uitrit op de openbare weg e.d....)
- De recreatiewoning heeft al als de aanduiding “permanente bewoning toegestaan”

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

- dezelfde minimale sloop als voor een extra woning met daarbij extra voorwaarden:
- De bestaande m³ worden bevroren eventuele uitbreiding kan met toepassing van de sloopfactor van bestaande woningen (dus ook bij uitbreiding onder de 750 m³ is dit dan van toepassing)
- Beide woningen krijgen hiermee wel de mogelijkheid om tot maximaal 150 m² bijgebouw per woning op te richten. (Het aan bijbehorende bouwwerken maximum wordt dus totaal 300 m² voor de beide woningen)

4.6 Sloop voor uitbreiding bestaand (niet agrarisch) Bedrijf

Het uitbreiden van niet-agrarische bedrijvigheid is altijd gebonden aan een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Hierbij is wel onderscheid te maken tussen bedrijven die gebonden zijn aan het buitengebied en bedrijven die dat niet zijn. Voor de beoordeling of iets een buitengebied gebonden is of niet wordt verwezen naar paragraaf 7.3 – gebiedseigen of gebiedsvreemde functie.

Naast de algemene voorwaarden moet worden voldaan aan de volgende factor sloop landschapsontsierende bebouwing:

- **Uitbreiding bedrijfsgebouwen niet agrarisch bedrijf (buitengebied gebonden):**
 - met asbest: 1 m² bedrijfsgebouw extra is 2 m² slopen
 - zonder asbest: 1 m² bedrijfsgebouw extra is 3 m² slopen
- **Uitbreiding bedrijfsgebouwen niet agrarisch bedrijf (niet -buitengebied gebonden):**
 - met asbest: 1 m² bedrijfsgebouw extra is 3 m² sloop
 - zonder asbest: 1 m² bedrijfsgebouw extra is 5 m² sloop

Deze eisengelden niet voor uitbreiding bedrijfswoningen en daarbij behorende bouwwerken voor privé gebruik daarvoor geldt de regeling zoals gesteld onder Wonen

4.7 Sloop voor vergroting agrarisch bouwperceel

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

- met asbest: 1 m² extra op te richten schuur is 0,75 m² sloop
- zonder asbest: 1 m² extra op te richten schuur is 1 m² sloop

5 Hergebruik vrijgekomen (agrarische) bebouwing

5.1 Algemeen

Het VAB-beleid geldt voor het hele buitengebied van de gemeente Dalfsen. De nieuwe functie moet qua aard en omvang passen (zie Bijlage 2 Begrippen) binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het erf. Er is geen limitatieve positieve of negatieve bedrijvenlijsten. Een aanvraag voor een functieverandering wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in 5.2

Toetsingscriteria algemeen en de specifieke criteria die daarna zijn.

5.2 Toetsingscriteria algemeen

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt getoetst aan: De Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerken catalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de Welstandsnota;
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht (zie Bijlage 2 De ervenconsulent van Het Oversticht);
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. Opslag moet binnen de begrenzing van het voormalige agrarische erf plaatsvinden en moet zeer ondergeschikt zijn en samenhangen met de nieuwe functie die in de gebouwen plaatsvindt;
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is wordt gesloopt. Als het volgens het advies van de ervenconsulent gewenst, ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is, is het mogelijk om meer bebouwing te behouden. Bijvoorbeeld voor behoud van het erf en eventuele uitbreidingsruimte voor de bedrijvigheid binnen deze bebouwing op termijn;
- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop);
- De nieuwe functie mag geen onaantoonbare verkeersaantrekkende werking hebben. *De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen.* De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken. Indien nodig zal uit verkeersonderzoek moeten blijken dat de toename van verkeersbelasting aanvaardbaar is;
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben. Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting voor landbouw zoals aangegeven in de deelgebieden in de Structuurvisie Buitengebied. Agrarische bedrijven hebben meer ontwikkelingsruimte in deelgebieden waar landbouw de ontwikkelingsrichting "groen" heeft, dan in de deelgebieden waar de ontwikkelingsrichting inzet op ruimte voor andere functies;
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

5.3 Specifieke criteria voor bepaalde functies of nevenactiviteiten

5.3.1 Hergebruik voor wonen

- Agrarische bedrijfswoningen (de oorspronkelijke boerderij) kunnen worden gesplitst in meerdere woningen. Mits de karakteristiek van het pand dit toelaat.
- Splitsing of het toestaan van meerdere woningen op een erf kan alleen bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast de oorspronkelijke boerderij kan het ook gaan om hergebruik van karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die gesloopt worden. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

5.3.2 Wonen en Zorg

- Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan initiatieven voor professionele zorg of dagbesteding voor specifieke lokale doelgroepen. Een vrijkomend agrarisch bedrijf kan geheel worden ingericht

voor hergebruik voor zorg, mits een goede landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Ook het wonen in niet-karakteristieke bijgebouwen kan onder deze voorwaarden worden toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de inkoop van zorg en vergoeding van kosten de komende jaren gaan wijzigen. Meewerken aan een zorgfunctie in het buitengebied zal altijd in overleg gaan met de Eenheid Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar:

- Voorziet de (nieuwe) woonvorm in de lokale behoefte.
- Hoe de professionaliteit en continuïteit (voor zover relevant voor het specifieke project) gewaarborgd is.
- Richt het verzoek zich op “zolang mogelijk zelfstandig wonen”.
- Past de locatie van de woonvorm bij de specifieke zorgvraag van de toekomstige bewoners. (voor sommige doelgroepen is wonen in of nabij de kern voor het bereikbaar zijn van bijvoorbeeld voorzieningen (op fietsafstand) wenselijk, voor andere is dit niet noodzakelijk)

5.3.3 Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf

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

5.3.4 Hergebruik bebouwing op landgoed

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

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

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

5.5 Combinatie van hergebruik en ‘sloop voor kansen’

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

5.6 Principeverzoek

Principeverzoek VAB

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

- e) Bij functieverandering naar wonen, inzicht (foto's) van de gebouwen en onderbouwing van de karakteristiek.

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

CONCEPT

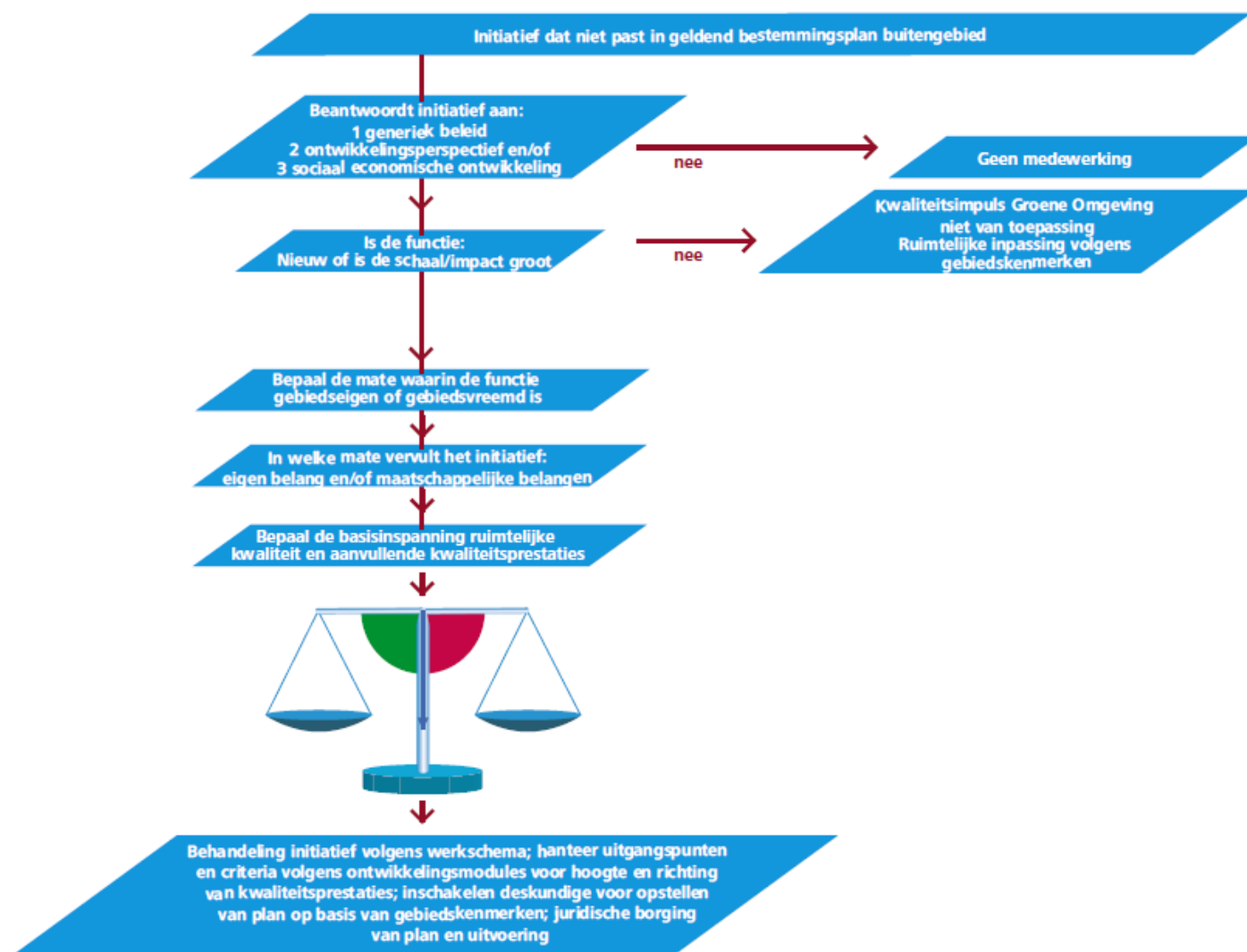
6 Algemeen proces Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

6.1 Inleiding

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

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

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



6.2 De stappen

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

hierbij leidend. Waarbij de mate van investering in ruimtelijke kwaliteit door de factoren zoals opgenomen in paragraaf 7.3, 7.4 en 7.5 is weergegeven.

6.3 Gebiedeigen of gebiedsvreemde functie

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

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

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

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

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

Voor ontwikkeling en uitbreiding van alle andere functies die niet buitengebied gebonden zijn geldt dat er een hogere inspanning wordt gevraagd dan voor buitengebied gebonden functies.

Verder is de eis bij uitbreiding van niet-agrarische functies in het buitengebied (die verder gaat dan de mogelijkheden van het bestemmingsplan) altijd het principe dat per saldo het buitengebied niet verder versteend, uitgangspunt is altijd de sloop van landschapsontsierende schuren op basis van de regelingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze beleidsregels. Deze slooplocatie wordt ook landschappelijk goed ingericht.

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

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

6.4 Eigenbelang of maatschappelijk belang

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

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

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

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

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

6.5 Schaal/impact op de omgeving

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

6.6 Proces en maatwerk – benutten lokale kansen

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

natuur (ONW) en water buiten de Ecologische Hoofdstructuur bekeken. Bij ontwikkelingen binnen de Zone ONW moet de investering in deze zone in natuur en waterdoelen plaatsvinden.

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

6.7 Procedure

Principeverzoek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- Een principeverzoek Kwaliteitsimpuls moet in ieder geval ingaan op:
 - a) inzicht in de huidige situatie en in de nieuwe of uit te breiden functie, omvang en aard werkzaamheden, verkeersaantrekkende werking en uitstraling naar de omgeving (globaal bedrijfsplan) bij een uitbreiding van een bestaande functie, de noodzaak van de uitbreiding;
 - b) eerste schets van de gewenste nieuwe erfinrichting en bij nieuwbouw ook inzicht in de uitstraling van de nieuwbouw (gevels);
 - c) aanzet (evt. financiële onderbouwing) en inzet investering in ruimtelijke kwaliteit.

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

7 Procedure, afspraken en handhaving

7.1 Procedure

Na een positief besluit over het principeverzoek is een definitief verzoek om herziening van het bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning met project afwijking nodig om mee te werken. Bij het principebesluit wordt per aanvraag aangegeven onder welke voorwaarden er mee wordt gewerkt en welke informatie nodig is voor deze definitieve aanvraag. Dit verschilt per plan. Het proces dat doorlopen wordt is in het processchema in de Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen opgenomen. In 2017 worden deze procedures nog eens goed bekeken op efficiëntie en mogelijkheden voor verbetering.

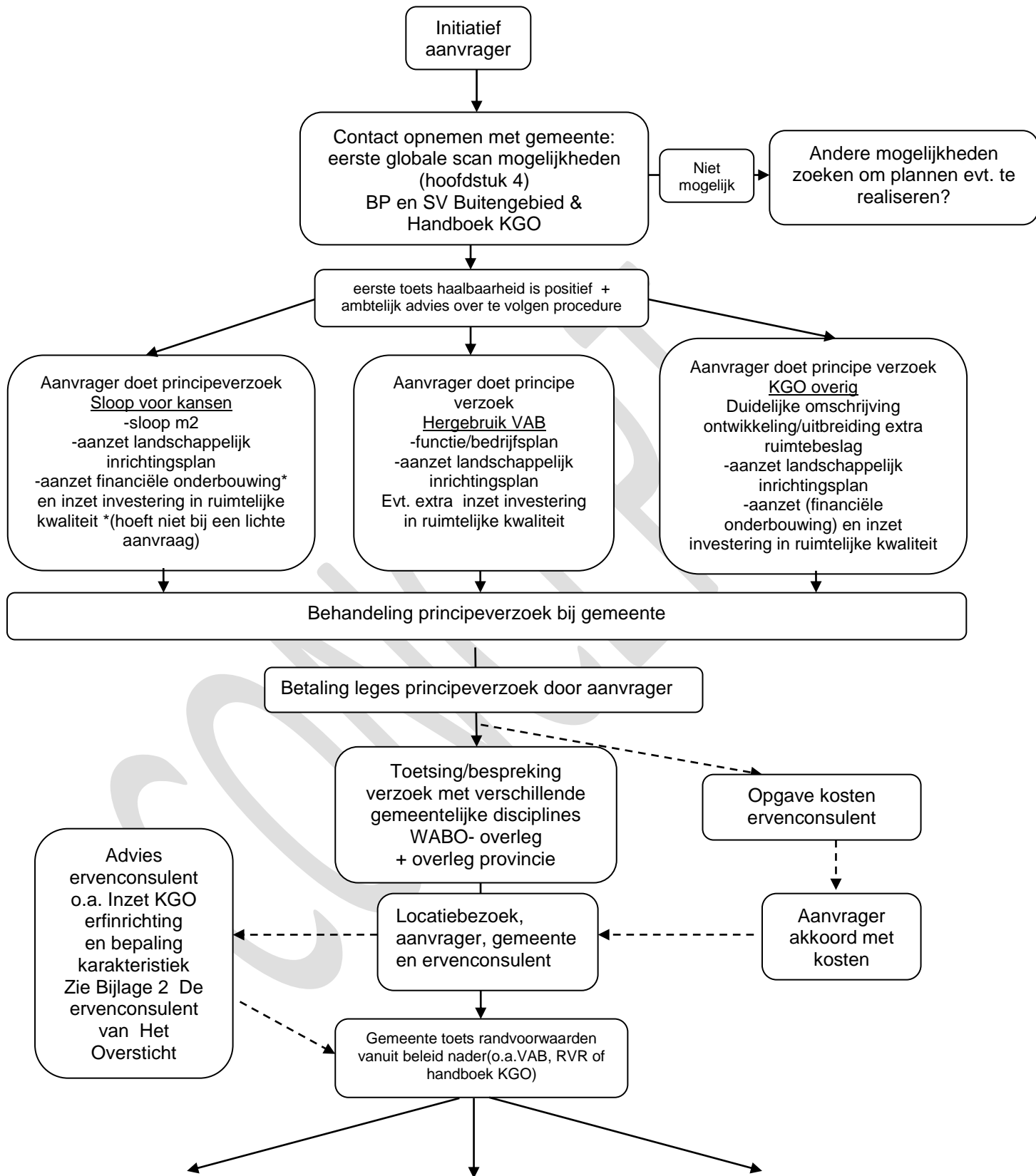
7.2 Afspraken

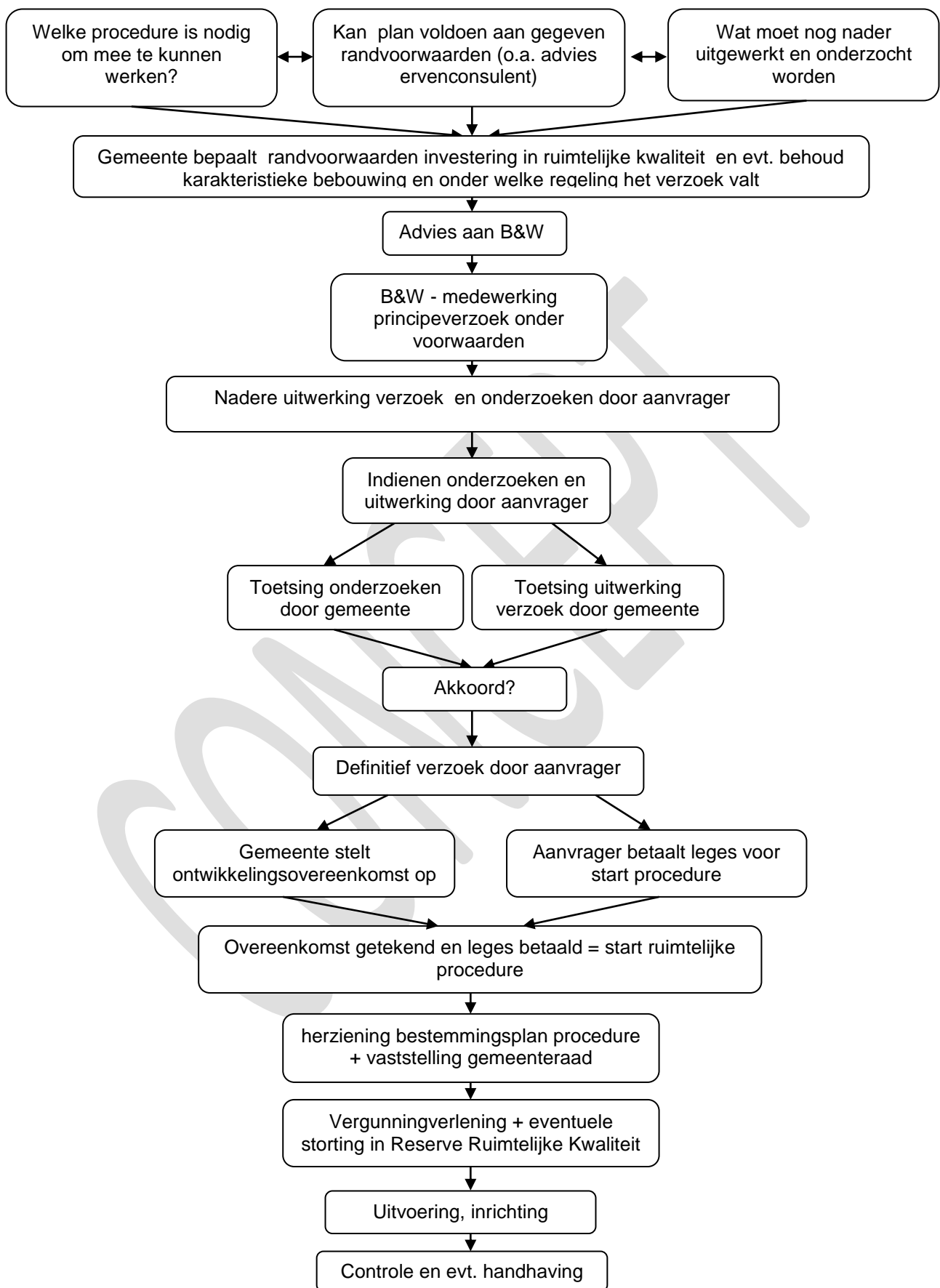
Afspraken worden in een privaatrechtelijke ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld over afspraken over sloop van bebouwing, investeringen in ruimtelijke kwaliteit maar ook over planschade en eventuele andere plankosten kunnen afspraken vastgelegd worden. Verder kunnen voorwaardelijke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

7.3 Handhaving

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

Bijlage 1 Stappenplan behandeling aanvragen





Bijlage 2 Begrippen

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

Bestaand erf:

Erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de woning of het agrarische bedrijf.

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

- o niet productie gebonden en grootschalige detailhandel.
- o Grootschalige zelfstandige horeca,
- o garage en autobedrijven en
- o grootschalige transport en koeriersbedrijven
- o bedrijvigheid in categorie 4 of hoger

Erfinrichtings- en/of landschapsplan:

Een plan voor de inrichting van een erf (gebouwen, groen en water) of voor het vernieuwen wijzigen van landschapselementen of natuur zoals is aangegeven in Bijlage 3b Het erfinrichtingsplan

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

Investering in ruimtelijke kwaliteit:

Aantoonbare investering in:

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

Karakteristiek:

Een gebouw of bouwwerk of erf dat met bepaalde kenmerken typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdsperiode. Het gaat in ieder geval om gebouwen en bouwwerken die zijn opgenomen op de (Rijks- of gemeentelijke) monumentenlijst. Als niet duidelijk is of een gebouw of erf karakteristiek is wordt advies gevraagd van het Oversticht (ervenconsulent en/of adviseur ruimtelijke kwaliteit/welstand) In Bijlage 3a Waardering voor landschap, erf en gebouwen is weergegeven hoe dit beoordeeld wordt.

Kleinschaligheid:

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

- De karakteristiek van de bebouwing en het erf moet blijven bestaan;
- De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu maar bij voorkeur een verbetering;

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

- De vervolgvacature mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken;
- De activiteiten moeten hoofdzakelijk plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.

Landgoed:

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

Landschapsontsierende gebouwen:

Alle (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen die:

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

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

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

Sloopoppervlakte sloop voor kansen:

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

Object	Oppervlakte voor m² sloop rvr?
Stal, opslagruimte, kas	Ja
Mestsilo's, torensilo's en silogebouwen	Ja
Mestkelder, niet onder gebouwen	Ja, voor 50% van de oppervlakte
Mestzak, Foliebassin	Nee
Laad- en spuitplaatsen	Nee
Sleufsilos, mestplaat met wanden	Nee
Kuilvoerplaat of mestplaat (zonder wanden)	Nee
Silovoet voersilo	Nee
Overige erfverharding	Nee
Bebouwing die wordt herbouwd	Nee

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

CONCEPT

CONCEPT

Bijlage 2 De ervenconsulent van Het Oversticht

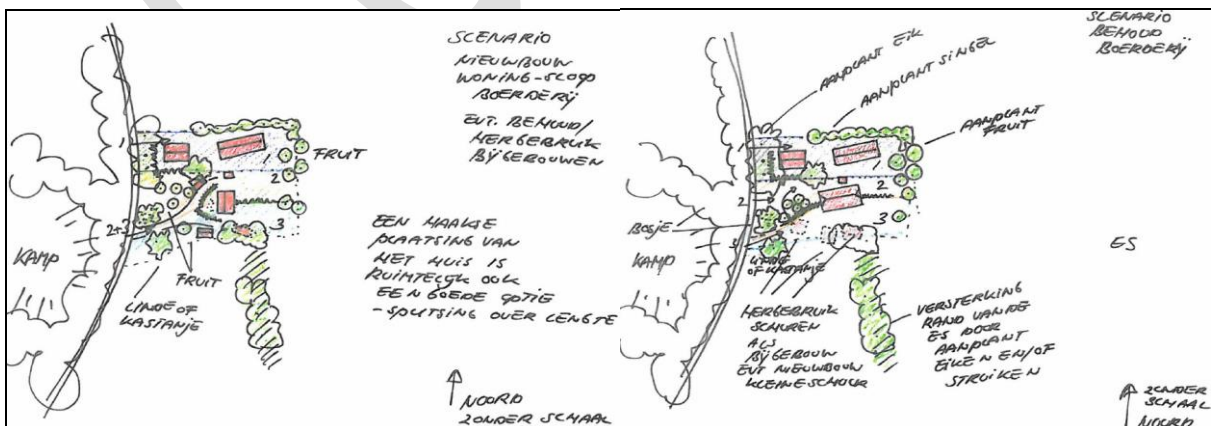
De ervenconsulent geeft onafhankelijk advies over ruimtelijke kwaliteit van erf en landschap

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

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

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

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



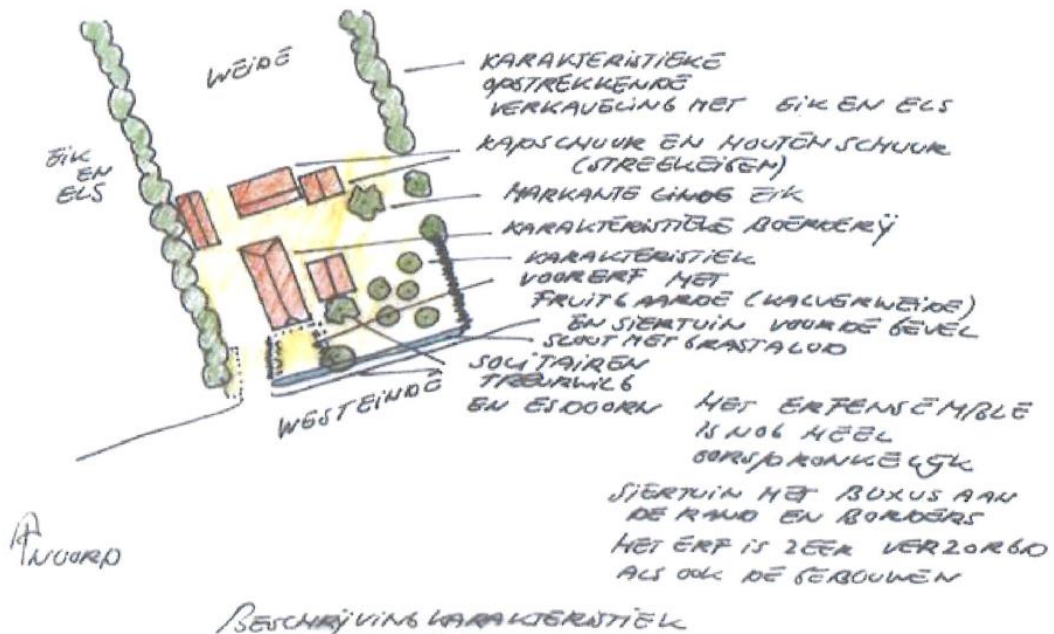
Voorbeeld adviesschets (met varianten) van de ervenconsulent

Bijlage 3a Waardering voor landschap, erf en gebouwen

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

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

Beschrijving van de ervenconsulent over karakteristiek van een erf



1. Relatie met het landschap

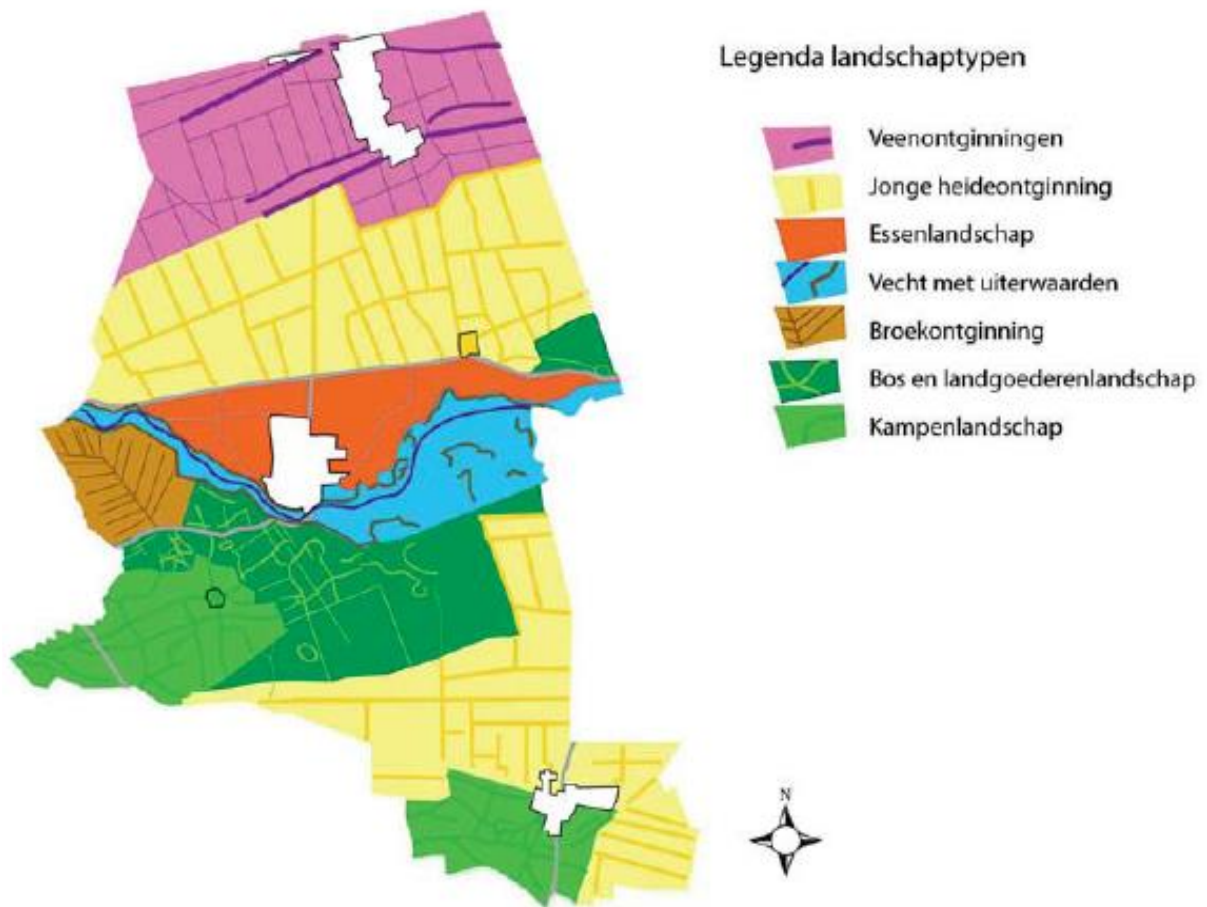
Hoe ligt het erf in het landschap? Bij dit criterium wordt gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. Verschillende landshapstypen kennen een eigen kenmerken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



Een singel met els en eik langs het erf

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

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



2. Erfstructuur

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

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



De boerderij met een veelheid aan diverse bijgebouwen



Een kippenhok



Een bakhuis



Een hooiberg

Een ensemble van meerdere, verschillende gebouwen



Een steltenberg



Een veldschuur



Solitairen op het voorerf en beukenhaag



Veel bijgebouwen op het achtererf

3. Erfinrichting

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

De volgende kenmerken zijn hierbij van belang. Zijn de erven rijk of sober ingericht, is er veel beplanting of juist weinig, is er veel verharding op het erf of juist weinig, zijn er hagen, of is het erf juist meer open van karakter. Is er een siertuin een nutstuint of een boomgaard aanwezig. Zijn er typische elementen aanwezig? Zoals (sier)hekjes, waterput (met haal), grote veldkeien (bij entree of op hoeken van schuren) bijvoorbeeld.



Erf met nutstuint (hoogstam en moestuint)



4. Streekeigen verschijningsvorm

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



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



5. Herkenbaarheid

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

6. Mate van gaafheid

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

7. Architectonische en/of cultuurhistorische waarde

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



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

Tot slot: Adviseren blijft maatwerk

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

Bijlage 3b Het erfinrichtingsplan

Waarom een erfinrichtingsplan

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

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

Bestaande en toekomstige situatie

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

- Bebouwing (en bij nieuwbouw ook schetsen van de architectuur);
- Situering andere objecten die impact hebben op de omgeving (denk hierbij aan tenten, terras, etc.);
- Verharding;
- Parkeren;
- Water;
- Beplanting (alleen streekeigen soorten);
- Verlichting;
- Buitenactiviteiten;
- Reclame.

Algemene uitgangspunten bij het maken van een ontwerp

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

Welstandsparagraaf

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

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

Waarbij iets over gezegd kan worden:

- Gebiedsgerichte beoordelingskaders uit de welstandsnota moeten uitgewerkt worden; (concreet toepassen kaders op locatie);

- Vormgeving en materialisering van bouwwerken; (volume, kleur, dak, aanbouw, gevel, ramen, materiaal, plint),
- Vormgeving en materialisering van verharding, verharding, parkeren, erfafscheiding, verlichting, luifels, erkers, dakkapellen;
- Niveau afwerking/detaillering;
- Waarborgen karakteristieken en of criteria voor renovatie van karakteristiek.

Interessante webpagina's over erf en landschap

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